



GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Maashorst / Grondprijisadvies 2024 – Bedrijventerrein en Maatschappelijk

KENMERK

4061.24-D2d1/jh/s

DATUM

30 november 2023

HET LAND VAN MORGEN

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

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

Gloudemans voor Het Land van Morgen

DOSSIER

Gemeente Maashorst / Grondprijسادvis 2024 - Bedrijventerrein en Maatschappelijk

KENMERK

4061.24-D2d1/jh/s

DESKUNDIGEN

STATUS

Definitief

DATUM

30 november 2023

GECERTIFICEERD



GLOUDEMANS

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



DE LORIJN RAADGEVERS O.G.

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



VAN DER KRABBen

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



Versie 2022.1

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTINGSBLAD	5
2.	ALGEMEEN	6
2.1.	Introductie Grondprijzadvies	6
3.	MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Landelijke marktanalyse	7
3.3.	Regionale marktanalyse.....	10
3.4.	Kansen en Bedreigingen 2023/2024	13
4.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Referentieonderzoek.....	15
5.	GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS	18
5.1.	Algemeen	18
5.2.	Grondprijzadvies bedrijfskavels.....	18
6.	GRONDPRIJSADVIES OP PROJECTNIVEAU	20
6.1.	Hoogveld-Zuid, Volkel.....	20
6.2.	Reek-Zuid, Reek.....	21
6.3.	Uden Noord II - perceel Q 1953, Uden.....	24
6.4.	Voederheil II, Zeeland.....	25
7.	UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS	27
7.1.	Algemeen	27
7.2.	Onderzoek omliggende gemeenten.....	28
7.3.	Resultaten	29
7.4.	Grondprijzadvies (sociaal)maatschappelijke kavels	29
8.	OVERIGE CATEGORIEËN	31
8.1.	Reïtributierecht zendmasten.....	31
9.	SAMENVATTING	32
10.	BIJLAGEN	33

1. SAMENVATTINGSBLAD

Adviseurs hebben in opdracht van de gemeente Maashorst onderzoek gedaan naar markt en transacties ten behoeve van het bepalen van gronduitgifteprijsen binnen de gemeente Maashorst. Dit advies betreft specifiek de gronduitgifteprijsen voor bedrijfskavels en voor sociaal – maatschappelijke kavels alsmede de retributie voor zendmasten. Voor bedrijfskavels wordt er een uitsplitsing gemaakt tussen verschillende bedrijventerreinen. De grondprijzen in dit advies hebben betrekking op het jaar 2024.

Voor het bepalen van de uitgifteprijsen zijn verschillende methodes toegepast. De uitgifteprijs voor bedrijfskavels is comparatief bepaald aan de hand van transacties en uitgiftebeleid in de regio. Voor sociaal - maatschappelijke kavels en gronden voor het plaatsen van zendmasten is er een vergelijk gemaakt op basis van uitgiftebeleid.

UITGIFTEPRIJZEN BOUWRIJPE BEDRIJFSKAVELS

Grootte	Grondprijs 2024, ex. btw
< 2.500 m ²	€ 180,00 per m ²
2.500 – 5.000 m ²	€ 162,50 per m ²
5.000 – 7.500 m ²	€ 152,50 per m ²
7.500 – 10.000 m ²	€ 142,50 per m ²
> 10.000 m ²	Maatwerk

UITGIFTEPRIJZEN OVERIGE CATEGORIEËN

Categorie	Uitgifteprijs per m ² ex. btw
Maatschappelijke kavels (niet-commercieel)	€ 155,00 tot € 180,00 per m ² bvo
Maatschappelijke kavels (commercieel)	Maatwerk, minimaal grondprijs niet-commercieel
Zendmasten	€ 6.000,00 per zendmast € 1.250,00 per additionele gebruiker

2. ALGEMEEN

2.1. INTRODUCTIE GRONDPRIJSADVIES

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

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

Dit grondprijisadvies bevat de volgende categorieën:

- I. Bedrijventerrein
 - a. Hoogveld-Zuid
 - b. Reek Zuid
 - c. Uden Noord (perceel Q 1953)
 - d. Voederheil
- II. Maatschappelijke voorzieningen en locaties
- III. Retributie voor te plaatsen zendmasten

Voor bedrijventerreinen is een marktanalyse opgesteld, hierin worden de marktontwikkelingen onderzocht. Er is gekeken naar de markt op verschillende schaalniveaus om een beeld te vormen van het huidige economisch landschap en de ontwikkelingen die in het komende jaar van belang zullen zijn. Bij de uitsplitsing op projectniveau wordt een beschrijving van de betreffende bedrijventerreinen gegeven. Alle grondprijzen zijn voorzien van een toelichting en onderbouwing.

In hoofdstuk 1 is een samenvatting gegeven van de in dit rapport vastgestelde grondprijzen.

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

3. MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN

3.1. ALGEMEEN

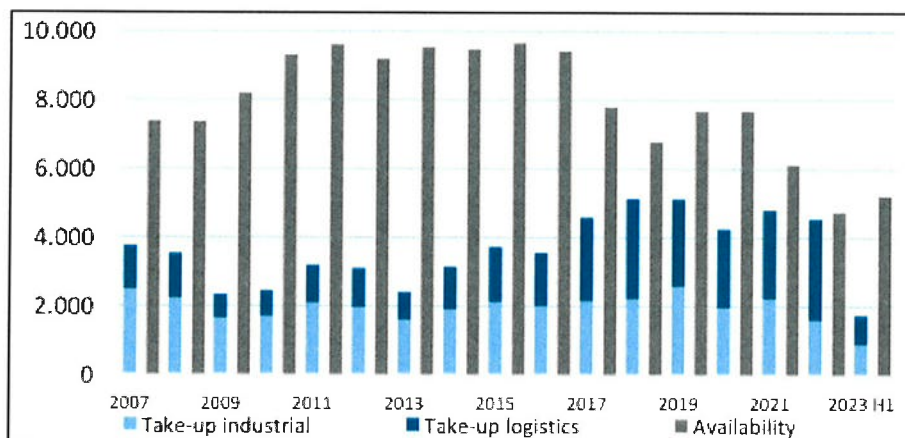
Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op landelijk, regionaal en lokaal niveau. De landelijke en regionale marktanalyse wordt beschouwd op basis van publicaties en dashboards van onder andere NVM, Industrial en Dynamis. De lokale marktanalyse wordt beschouwd op basis van de ontwikkelingen op gebied van vraag en aanbod binnen de gemeenten en de directe omgeving.

3.2. LANDELIJKE MARKTANALYSE

In deze analyse wordt gekeken naar de landelijke ontwikkelingen op de bedrijfsmarkt. Er is gekeken naar marktinformatie zoals transacties, huurniveau en ontwikkelingen op het gebied van bestaande en nieuwe locaties. In bredere zin is onderzocht hoe nationale en internationale economische ontwikkelingen impact hebben op de Nederlandse bedrijfsmarkt en als laatste welke trends vraag en aanbod beïnvloeden.

ALGEMEEN

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt wordt in zijn groei geremd. Er is een overschot aan vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimte, maar tegelijkertijd neemt het aanbod van bedrijfsruimte af en is er slechts beperkt grond beschikbaar voor nieuwbouw van bedrijfsruimtes. De opname kwam in Q2 2023 uit op 1,82 miljoen m² voor bedrijfs- en logistieke ruimte¹. Het investeringsvolume nam in de eerste helft van 2023 scherp af in vergelijking met dezelfde periode in 2022. Waar in de eerste helft van 2022 2,45 miljard werd geïnvesteerd in bedrijfs- en logistieke objecten is dit bedrag voor 2023 gedaald tot 1,35 miljard, een daling van ca. 45%. De redenen hiervoor zijn tweeledig: 1. het verslechterde investeringsklimaat en 2. het beperkte aanbod.



Figuur 1: Aanbod en opname bedrijfsruimte-logistiek (2007 - Q2 2023), Cushman & Wakefield

¹ Marketbeat Industrial / Logistics Q2 2023, Cushman & Wakefield (2023)

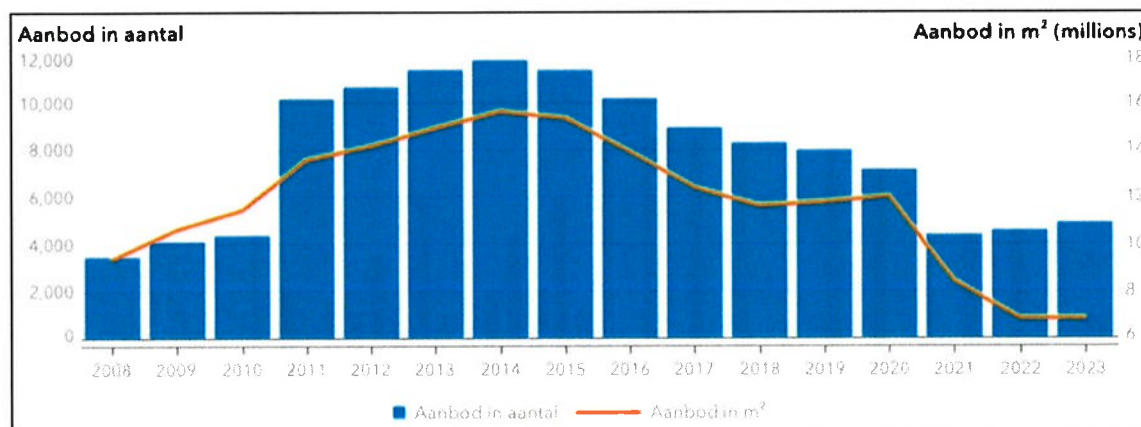
Wat betreft investeringsklimaat spelen vooral de hoge rente en inflatie een grote rol. Investeerders namen hierdoor een meer afwachtende houding aan en rendementseisen werden aangescherpt als gevolg van het toegenomen risico. Door de roerige marktomstandigheden is de markt zoekende naar een nieuw equilibrium waarbij het prijsniveau van het aanbod en het bedrag wat kopers bereid zijn te betalen weer op elkaar aansluiten.

De oorlog in Oekraïne heeft nog steeds een groot effect op de wereldmarkt en inflatie. Onzekerheid, vooral over energieprijzen en de graandeaal, wakkert zorgen aan en tempert de economische vooruitzichten. In 2022 was te zien hoe hogere energieprijzen leidden tot een meekoppeling of positieve terugkoppeling van kosten doordat producenten die energie-intensief produceren de hogere prijzen compenseerden via hogere consumentenprijzen. Dit verminderde de koopkracht van consumenten. In segmenten waar prijsverhogingen niet of slechts gedeeltelijk mogelijk waren ontstonden verliezen.

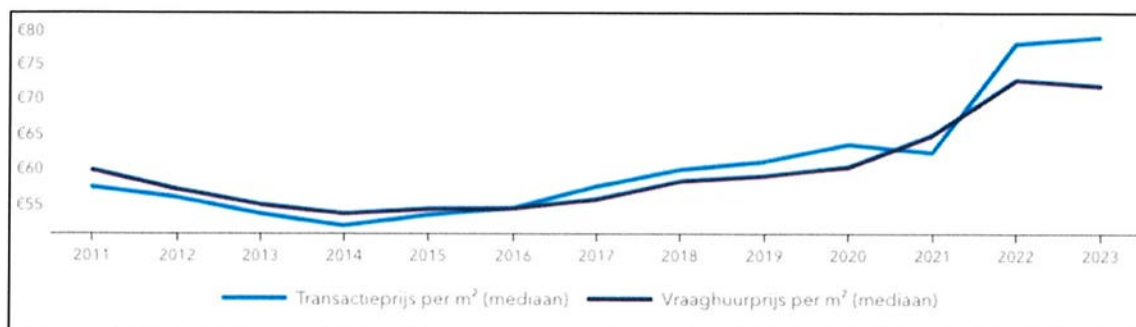
AANBOD STUURT DE MARKT

Het gebrek aan (nieuw) aanbod is, vooral op de langere termijn, een obstakel dat het landschap voor de bedrijfsmarkt zal bepalen voor de komende jaren. Slepende vraagstukken zoals het stikstofbeleid, ruimtegebruik in het buitengebied en opgelopen bouwkosten zorgen ervoor dat er slechts mondjesmaat bedrijfskavels beschikbaar komen. Kopers in de hogere categorieën (>5.000 m²) ondervinden hier de meeste last van. Het vinden van een geschikte kavel in dit segment is zeer moeilijk door de schaarste.

Figuur 11 en 12 geven respectievelijk de ontwikkeling van het aanbod, en de ontwikkeling van huur- en koopprijzen aan. In de grafieken is duidelijk een spiegeling zichtbaar. Op het moment dat het aanbod in 2021 wegvalt nemen de prijzen toe; de krapte heeft een direct drukkend effect op het prijsniveau. Gegevens over het verschil tussen de vraag en transactieprijs sluiten aan op deze ontwikkeling: naarmate de druk toeneemt wordt er minder onderboden, zowel voor huur als koop.



Figuur 2: Aanbod bedrijfsruimte (2008 - Q2 2023), NVM



Figuur 3: Prijsontwikkeling bedrijfsruimte (2011 - Q2 2023), NVM

Nieuwe bouwlocaties komen slechts mondjesmaat beschikbaar en zolang er weinig nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit voor de voorzienbare toekomst het geval. Dit betekent dat veel ondernemingen moeilijk nieuwe huisvesting zullen kunnen vinden. Huurprijstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod, al zal de markt hier wel zijn limieten in kennen wat betreft betaalbaarheid.

Door de schaarste aan bedrijfsgrond zal er vaker naar een creatieve oplossing moeten worden gezocht om bedrijfskavels te kunnen realiseren. Een van de mogelijkheden op dit vlak is het meer benutten van herontwikkeling op zogenaamde 'brownfields'². Brownfields betreffen verouderde bedrijventerrein, al dan niet met aanwezige bodemverontreiniging. Brownfields als ontwikkellocaties voor bedrijfskavels staat in scherp contrast met greenfields waarbij kavels worden uitgegeven op gronden die nog niet eerder bedrijfsmatig in gebruik zijn genomen. Voor brownfields geldt dat er vaak nog sprake is van bodemvervuiling of incurant verouderd vastgoed aanwezig is. Voor de uitgave van nieuwe kavels moet er dus vaak gesloopt of gesaneerd worden. Daarnaast vereist het gebied als geheel ook vaak een kwaliteitsimpuls. Door de schaarse bedrijfsgrond wegen de opbrengsten van dergelijke kavels steeds vaker op tegen de kosten en uitdaging van zulke locaties. Een bijkomend voordeel is dat er stedenbouwkundig een verbeteringsslag gemaakt kan worden. Verouderde en verloederde gebieden kunnen immers een impuls krijgen hetgeen ervoor zorgt dat dergelijke ontwikkelingen beleidsmatig wenselijker kunnen zijn dan greenfields. Het onttrekken van incurant vastgoed uit de markt vermindert leegstand en overlast. Voorwaarde voor dergelijke ontwikkelingen is wel dat de locatie voldoende in trek is om de hiervoor genoemde investeringen te kunnen verantwoorden.

LOGISTIEK

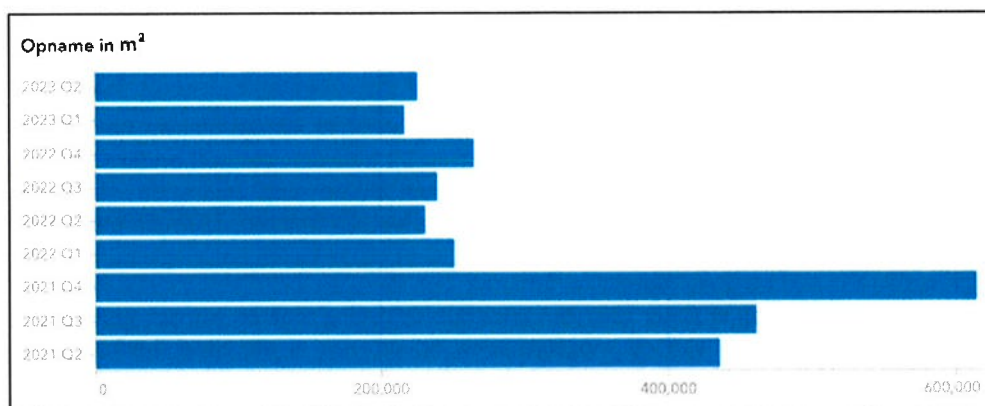
De vraag naar logistiek vastgoed voor zowel eigen gebruik en als belegging is onverminderd hoog. Er is een ontwikkeling te zien in de nieuwbouw van gasloze gebouwen en robotisering van processen als gevolg van een tekort aan netcapaciteit. Logistiek vastgoed met langjarige contracten met zogenaamde "triple net" overeenkomsten bieden beleggers zekerheid. Dit resulteert in hoge prijzen, mede door de hoge concurrentie. De logistieke sector kende een sterke groei in de afgelopen jaren en de markt wordt dan ook vooral geremd door de beschikbaarheid van aanbod. In de eerste zes maanden van 2023 werd ca. 1,82 miljoen m² logistieke bedrijfsruimte in gebruik genomen. Een jaar eerder lag dit nog 9% hoger op ongeveer 2 miljoen m². Aan het eind van Q2 2023 werd er 1,42 miljoen m² logistieke ruimte aangeboden, verdeeld over 74 locaties. Over 2022 werd er een sterke daling genoteerd in het aanbod: midden 2022 werd er nog 2 miljoen m² aangeboden, eind 2022 was dit afgenomen tot 1,53 miljoen m². Vrije hoogte, hoge kwaliteit van voorzieningen en het aantal docks spelen alle een rol in de gewildheid van een object.

² Logistics Real Estate – Dutch Market Report 2023, Industrial Real Estate (2023)

3.3. REGIONALE MARKTANALYSE

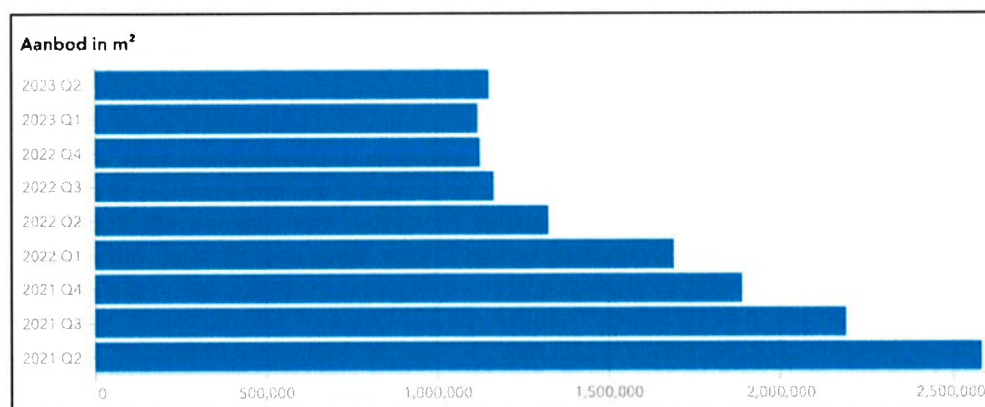
AANBOD EN OPNAME

De bedrijfsruimtemarkt in Noord-Brabant zag in de eerste helft van 2023 een relatief stabiel doch laag niveau van aanbod en opname. De opname schommelt sinds Q1 2022 tussen een opnamevolume van 215.000 en 265.000 m² per kwartaal. Per Q2 2023 was de opname 225.577 m². Q4 2021 geldt als uitschieter door twee grote transacties aan Lidl Logistics en Van Acht Groep, deze twee transacties waren samen goed voor de opname van ruim 170.000 m².



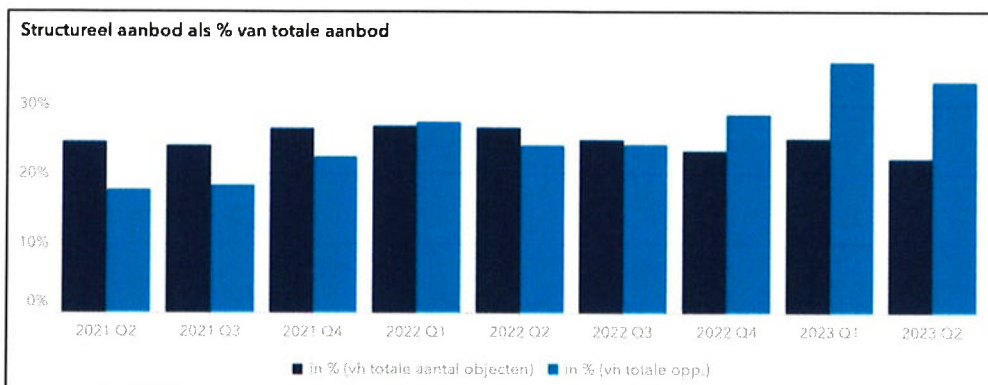
Figuur 4: opname bedrijfsruimte Noord-Brabant (Q2 2021 - 2023), NVM

Het totale aanbod kwam in Q2 2023 uit op 1.150.000 m², dit is 3% hoger dan in het voorgaande kwartaal en juist 13% lager ten opzichte van een jaar eerder. Dit ligt in lijn met de landelijke trend dat bedrijfsruimte (en grond) erg schaars is. Het teruglopen van de looptijd van aanbod is hier een direct gevolg van. De gemiddelde transactielooptijd voor huurobjecten schommelt sinds 2022 tussen ca. 65 en 90 dagen. De transactielooptijd voor koopobjecten ligt zelfs lager over diezelfde periode en schommelt tussen de 40 en 75 dagen.



Figuur 5: aanbod bedrijfsruimte Noord-Brabant (Q2 2021 - 2023), NVM

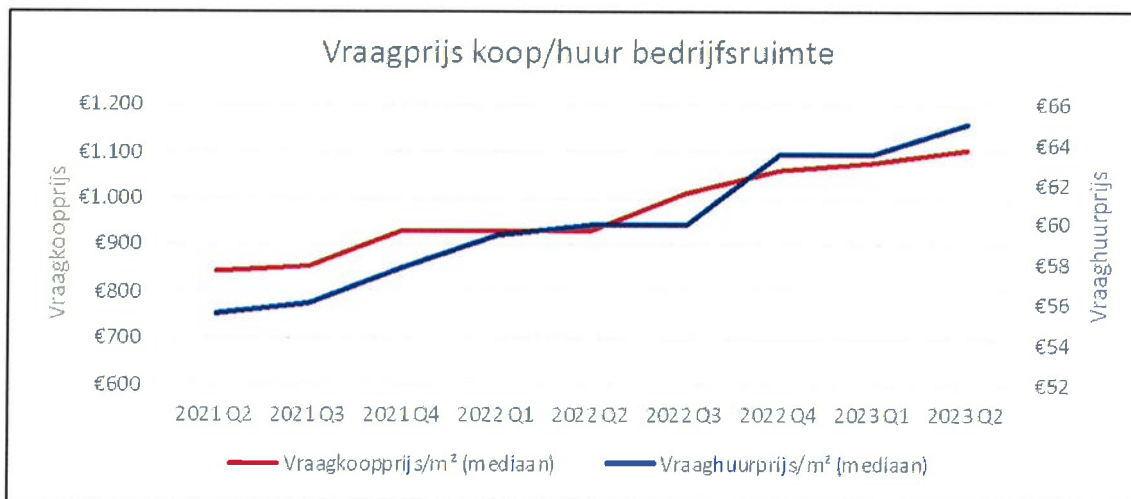
Wanneer er verder terug wordt gekeken is goed te zien dat dit aanbodniveau historisch laag is. Tussen 2018 en 2021 lag het aanbod op ruim het dubbele van het huidige aanbodvolume, waarbij schommelingen zich vooral afspeelden tussen een aanbod volume van tussen de 2,5 en 3 miljoen m². Het gebrek aan aanbod wordt verder aangestipt wanneer structurele leegstand in acht wordt genomen. Per Q2 2023 geldt 385.000 m² van aanbod als structureel aanbod³. Dit komt neer op 33% van het totaal aangeboden oppervlak. In Q1 van 2023 lag dit percentage zelfs op 36%.



Figuur 6: Structureel aanbod bedrijfsruimte Noord-Brabant (Q2 2021 - 2023), NVM

PRIJSNIVEAU

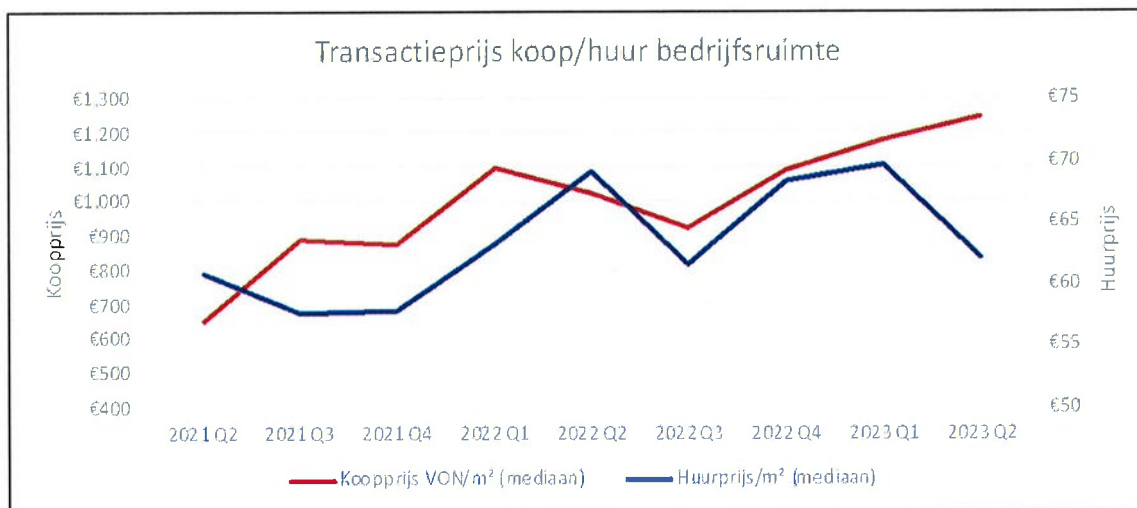
In de landelijke analyse zagen we dat prijzen onder druk staan door het lage aanbod. Op regionaal niveau zien we deze trend opnieuw terugkomen, al moeten daarbij wel de nodige kanttekeningen worden geplaatst. Op onderstaande figuur is te zien dat de ontwikkeling van de mediane vraagprijzen het verwachte patroon volgt. Een geleidelijke stijging van het gevraagde prijsniveau. Over de afgelopen twee jaar bedroeg deze stijging 30,7% voor vraagkooprijzen en 16,1% voor vraaghuurprijzen.



Figuur 7: Vraagprijs huur/koop bedrijfsruimte Noord-Brabant (Q2 2021 - 2023), NVM

³ Objecten die meer dan drie jaar lang onafgebroken worden aangeboden

Kijkend naar de daadwerkelijk gerealiseerde transactieprijsen zijn deze trends moeilijker te bevestigen. In figuur 8 is te zien dat er voor wat betreft gerealiseerde koopprijs gesproken kan worden van een opwaartse trend, zij het een die een minder consistent verloop heeft dan we zagen bij de vraagprijzen. Voor de gerealiseerde huurprijzen is het echter niet reëel om te spreken van een definitief opwaarts niveau van de huurprijzen. Het huurprijsniveau zat namelijk per Q2 2023 op vrijwel hetzelfde niveau als in Q2 2021. Zeker wanneer langlopende inflatie in acht wordt genomen wordt het zodoende moeilijk om te spreken van een duidelijke toename van het huurprijsniveau. Een mogelijke verklaring is dat de aanbodzijde van de markt een hoger prijsniveau stelt op basis van de huidige marktomstandigheden, maar dat de betaalbereidheid bij huurders nog niet voldoende is om op dit prijsniveau op grote schaal huurovereenkomsten af te sluiten.



Figuur 8: Prijsniveau transacties bedrijfsruimte Noord-Brabant (Q2 2021 - 2023), NVM

VERSCHILLEN BINNEN DE REGIO

De voornoemde marktontwikkelingen gelden in de gehele provincie. Wel verschilt er per locatie naar welk type of formaat bedrijfsruimte de meeste vraag is. Zo ligt in de regio Eindhoven de focus voornamelijk op hoogwaardige bedrijfsruimte die aansluit bij de kennisindustrie die in die regio aanwezig is. Eindhoven kent zodoende ook een hoger huurprijsniveau waarbij huren richting de € 70 per m² regelmatig voorkomen. In regio's als Tilburg en West-Brabant is sprake van een grotere focus op grote kavels (>10.000 m²) en zodoende een grotere focus op logistiek. In Tilburg is het aanbod van nieuwe kavels van dit formaat echter volledig weggevallen. Als gevolg nam de opname van bedrijfsruimte tussen 2022 en 2023 af met 77%, vrijwel gelijk aan de daling in aanbod die 76% bedroeg.

Onderstaande tabellen van de 'Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant' geeft inzicht op de behoeftes binnen de provincie. De totale uitbreidingsvraag ligt tussen de 900 en 1.200 hectare, afhankelijk van hoe de economie zich zal ontwikkelen.

Werkmilieu	Scenario	EIB Laag	EIB Hoog
Campus/innovatiedistrict		33	55
Gemengd stedelijk		42	78
Regulier		211	302
Grootschalige productie		147	215
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		455	586
Totaal		888	1.236

Figuur 9: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in provincie Noord-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030, Stec Group

Cluster ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
Agro & Food		140	165
Biobased		75	96
HTSM		116	185
Lifesciences		8	13
Maintenance		46	58
Logistiek		190	229

Figuur 10: Uitbreidingsvraag naar cluster in provincie Noord-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030, Stec Group

Per gemeente zullen de mogelijkheden om aan (een gedeelte van) deze vraag te voldoen dus erg verschillen. Ontwikkeling van bedrijventerrein zal dus steeds meer een onderdeel worden van regionale planning. Onder andere om te voorzien in efficiënt ruimtegebruik en om te kunnen ageren op locatie specifieke factoren⁴.

3.4. KANSEN EN BEDREIGINGEN 2023/2024

De bedrijfsruimtemarkt heeft vooral te maken met een mismatch tussen vraag en aanbod. Enerzijds is er veel vraag en een beperkt aanbod die zorgt voor krapte, anderzijds is er veel structurele leegstand met weinig zicht op verbetering. Algemene economische factoren zoals de opgelopen (bouw)kosten en rentestijgingen hebben eveneens een drukkend effect gehad op een markt waar toch nog sprake is van veel vraag. Vernieuwing en intensivering van bestaande bedrijfslocaties is een van de mogelijkheden om toch kwalitatieve bedrijfsruimtes en bedrijfskavels te kunnen realiseren. De vraag naar bedrijfsruimte blijft aanwezig. Gebruikers leggen steeds meer nadruk op duurzaamheid, bereikbaarheid en voorzieningsniveau.

KANSEN BEDRIJFSMARKT

1. De vraag naar kwalitatieve bedrijfsruimte is al voor langere tijd hoog. Verspreid over verschillende oppervlakteklassen en specifieke gebouw/locatietypes zijn er veel potentiële kopers. Van vraag naar kleine bedrijfsruimtes voor start-ups, tot internationale partijen die op zoek zijn naar locaties van >10.000 m².
2. De eisen van kopers hebben zich in de afgelopen jaren ontwikkeld. De vraag naar duurzame objecten is toegenomen, zowel om kosten laag te houden vanuit de bedrijfsmatige verduurzamingsdoelstellingen van huurders en kopers. Een andere trend is de toegenomen vraag naar flexibele werkruimte waarbij compatibiliteit met thuiswerken van belang is. Veel bedrijven zoeken daarnaast naar bedrijfsruimte met extra voorzieningen die het werkklimaat verbeteren, hierbij kan gedacht worden aan (luxe) kantinevoorziening, fitnessfaciliteiten, ontspanningsruimte en hoogwaardige buitenruimte.
3. Door de schaarste van nieuwe uitbreidingslocaties wordt er steeds vaker gekeken naar bestaande locaties. Door gebruik te maken van verwaarloosde of in onbruik geraakte gronden (brownfields) kunnen nieuwe kavels worden gerealiseerd op bestaande gronden. Een voordeel is dat herontwikkeling van brownfields zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de stad doordat onderbenutte gronden een nieuw doel krijgen.
4. Nederland beschikt over een van de sterkste Europese verbindingenetten wat betreft transport. Dwars door het land lopen verschillende logistieke assen op het gebied van infrastructuur voor weg, water en spoor. Realisatie van bedrijfskavels in deze corridors biedt unieke hoogwaardige verstigingslocaties. Nieuwe en verbeterde verbindingen kunnen ervoor zorgen dat regio's die voorheen minder interessant waren voor bedrijvigheid een sterke economische impuls krijgen⁵.

⁴ Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bouwbeperkingen door de nabijheid van Natura 2000 gebieden of de vraag naar XXL kavels. Marktfactoren die ervoor zorgen dat niet altijd binnen de eigen gemeente een passend aanbod kan worden gecreëerd.

⁵ Ter voorbeeld: de aanleg van de zogenaamde 'Lelylijn', een nieuwe spoorlijn tussen Lelystad en Groningen, kan zorgen voor een betere bereikbaarheid per trein met de noordelijk regio's. Die regio wordt daardoor interessanter voor vestiging

BEDREIGINGEN BEDRIJFSMARKT

1. De stijgingen zijn niet meer zo extreem als in 2022, maar de bouwkosten stijgen nog steeds door en bevinden zich op een hoog peil. Net als in de woningbouw zorgt dit voor moeilijker sluitende businesscases. Omdat de bedrijfsmarkt per definitie volumineus is, raken vooral de stijgingen van materialen en grondstoffen de sector hard.
2. Er komt weinig nieuwe grond beschikbaar voor bedrijfskavels. Een groot gedeelte van de gemeentes heeft geen significante hoeveelheid bedrijfsgrond beschikbaar als aanbod. Hiervoor zijn verschillende achterliggende oorzaken. Onder andere de stikstofproblematiek en discussie over ruimtegebruik van het buitengebied spelen een grote rol. De "verdozing" van sommige gebieden levert op sommige plekken veel burgerlijke en politieke weerstand op. Uitbreiding van stedelijke gebieden ligt onder een vergrootglas waardoor nieuwe bedrijventerreinen moeilijker van de grond komen.
3. Er is sprake van een gedeelte incurante vastgoed dat structureel leeg staat. Dergelijke locaties zijn verouderd en gaan mettertijd verder achteruit waat leidt tot meer leegstand in de omgeving en soms zelfs tot overlast en criminaliteit. Vooral voor bedrijventerrein met een ongunstige ligging⁶ is dit een probleem omdat de beperkte stijging in baten niet in verhouding staat tot de kosten voor herstructurering of vernieuwing.
4. Doordat er schaarste heerst staan zowel huur- als koopprijzen onder druk. Dit prijsverhogende effect zorgt ervoor dat bedrijven op een bepaald punt noodgedwongen af moeten zien van een verhuisbeweging. In de markt worden in zulke situaties vanzelf de grenzen zichtbaar met betrekking tot de betaalbaarheid voor bedrijfsruimte/kavels.
5. De economische vooruitzichten voor Nederland zijn karig. Zo wordt voor 2023 een economische groei verwacht van slechts 0,7%, en voor 2024 van 1,4% (CPB). Hoge rente en inflatie zijn twee van de grootste aanjagers van deze rem op de economische groei.

van bedrijvigheid en creëert uitbreidingsmogelijkheden die in de bestaande hubs schaars zijn.

⁶ Onder andere bedrijventerreinen die moeilijk bereikbaar zijn, specifiek in krimpregio's.

4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

4.1. ALGEMEEN

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de uitgifteprijs van bouw kavels voor bedrijventerreinen. Om de grondprijs voor bedrijfskavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via de comparatieve methode de grondwaarde te bepalen. Er is in kaart gebracht welke bedrijfskavels zijn verkocht en wat het aanbod is binnen de omliggende gemeenten. Als periode voor het referentieonderzoek is januari 2022 tot en met september 2023 aangehouden.

4.2. REFERENTIEONDERZOEK

TRANSACTIES BEDRIJFSKAVELS

Binnen de gemeente Maashorst zijn, binnen de onderzoeksperiode, slechts een beperkt aantal transacties van bedrijfskavels beschikbaar. Deskundigen hebben het onderzoeksgebied daarom vergroot naar omliggende gemeenten. Onderstaand zijn referenties in omliggende gemeenten weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat dit gronduitgifte van andere gemeenten betreffen conform het grondprijbeleid. Transacties in de markt zijn nauwelijks beschikbaar.

Adres/locatie	Plaats	Transactie datum	Transactieprijs	Prijs per m ²	Perceel opp. (m ²)
De Poortmannen 0 ong	Heeze	01-01-2022	€ 825.000,00 (k.k.)	€ 165,00	5.000
Zandhoek 1c	Boekel	11-04-2023	€ 355.000,00 (k.k.)	€ 144,02	2.465
Beerseweg 0 ong	Cuijk	24-01-2023	€ 327.500,00 (k.k.)	€ 164,57	1.990
Schoondonkseweg 0 ong, Beek en Donk	Beek en Donk	22-02-2023	€ 325.000,00 (k.k.)	€ 116,07	2.800
Bijsterhuizen 3003	Wijchen	30-08-2022	€ 678.125,00 (k.k.)	€ 175,00	3.875
Zandhoek 0 ong	Boekel	14-02-2022	€ 321.150,00 (k.k.)	€ 140,73	2.282
Zandstraat 25a	Boekel	01-04-2022	€ 340.000,00 (k.k.)	€ 212,50	1.600
Gemiddeld				€ 160,- per m²	3.860 m²

Bij nadere bestudering van de referenties valt te zien dat sommige transacties betrekking hebben op minder gewilde kavels. Bijvoorbeeld kavels bij kleinere, minder bereikbare kernen en kavels met een minder praktische vorm of gebruiksbepalingen. Dit is iets wat ook terug te zien is in de verkooptijden voor deze kavels. Er is hierin een split te zien tussen "gewilde" kavels die vrijwel direct na aanbieding verkocht worden, en "ongewilde" kavels die voor langere tijd in de verkoop staan. Het is belangrijk om deze splitsing te herkennen voor het toepassen van prijzen voor bedrijventerreinen.

Van de gemeente is een overzicht ontvangen van door de gemeente verkochte bedrijfskavels in 2022 en 2023. Voor 2023 zijn er geen transacties gemeld van bedrijfskavels. In 2022 enkel verkopen op het bedrijventerrein Reek-Zuid, en de verkoop van kavel T 1881 aan de Vliegeniersstraat te Uden voor € 152,35 ex. btw. De door de gemeente verkochte kavels in Reek-Zuid zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Datum levering	Adres	Plaats	Transactieprijs ex. btw	Transactieprijs per m ²	Perceel opp. (m ²)
2022	Reek – Zuid L 993	Reek	€ 163.350,00	€ 204,19	800
2022	Reek – Zuid L 995	Reek	€ 163.350,00	€ 204,19	800
2021	Reek – Zuid L 958	Reek	€ 129.639,75	€ 139,10	932
2022	Reek-Zuid L 971	Reek	€ 216.780,00	€ 178,57	1.214
2022	Reek – Zuid L 1016	Reek	€ 211.371,90	€ 113,34	1.865
2022	Reek – Zuid L 991	Reek	€ 258.750,00	€ 137,05	1.888
Gemiddeld				€ 162,- per m²	1.250 m²

De prijs per m² geeft een relatief grote splitsing weer. Dit komt omdat op het betreffende bedrijventerrein verschillende kavels worden uitgegeven met de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Het is aan de hogere meterprijzen goed te zien dat deze mogelijkheid bij de perceel nummers 993, 995 en 971 aanwezig is, maar bij de andere kavels niet. Eerder heeft bureau Gloudemans voor de resterende kavels begin 2023 een grondprijisadvies uitgebracht, dit advies wordt in hoofdstuk 6 behandeld en geactualiseerd.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouwkavels ten behoeve van bedrijvigheid. Hierbij is slechts een beperkt aantal aangeboden kavels aangetroffen. Op 12 september 2023 werden op www.funda.nl onderstaande bouwkavels te koop aangeboden.

Adres	Plaats	Vraagprijs	Vraagprijs/ m ²	Perceel oppervlak (m ²)
Loek Nelissenstraat 51 - 53	Oostrum	€ 170.000 (v.o.n.)	€ 150,84	1.127
Stationsweg 94 kvl 14	Oostrum	€ 150 per m ²	€ 150,00	kavels vanaf 1.000 m ²
Smartpark	Gemert	€ 164.000 (k.k.)	€ 164,00	1.000
Collse Hoefdijk (zichtlocaties)	Nuenen	€ 180 per m ²	€ 180,00	kavels vanaf 5.000 m ²
Collse Hoefdijk (overige locaties)	Nuenen	€ 165 per m ²	€ 165,00	kavels vanaf 5.000 m ²
Bovenstraat 51A	Hoeven	€ 699.000 (k.k.)	€ 186,65	3.745
Gemiddeld			€ 166,- per m²	1.957 m²

VERGELIJK GEMEENTEN

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

Gemeente Boekel	Grondprijis per m² 2023
Algemeen	€ 155,00
Gemeente Gemert-Bakel	Grondprijis per m² 2022
Algemeen	€ 147,50
Gemeente Meierijstad	Grondprijis per m² 2022
De Dubbelen (Veghel)	€ 180,00 tot € 205,00
Doornhoek (Veghel)	€ 175,00 tot € 190,00
Foodpark (Veghel)	€ 170,00 tot € 210,00
Duin Vlagheid (Schijndel)	€ 170,00
Algemeen	€ 135,00 tot € 165,00
Gemeente Nuenen	Grondprijis per m² 2022
Zichtlocatie	€ 180,00
Niet-zichtlocatie	€ 160,00
Gemeente Oss	Grondprijis per m² 2023
Algemeen	€ 180,00 tot € 200,00

5. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

5.1. ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid. Op basis van de marktanalyse en het referentieonderzoek hebben deskundigen een grondprijs bepaald met gebruik van de comparatieve methode. In dit hoofdstuk wordt een algemeen grondprijisadvies voor de gemeente Maashorst gegeven. Vervolgens wordt er in het volgende hoofdstuk een prijs voor de verschillende projecten/kavels geadviseerd.

5.2. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

Deskundigen adviseren vanwege de schaarste en de economische groei en vanwege de inflatie een grondprijisstijging voor het jaar 2024. Een grondprijisstijging blijkt niet direct uit de referentietransacties. Enerzijds omdat het merendeel van de gronden conform grondbeleid wordt uitgegeven, en anderzijds omdat de resterende kavels in veel gevallen minder courante kavels zijn. Uit het marktonderzoek blijkt een forse schaarste aan bedrijfskavels binnen zowel de regio als de gemeente. Er worden weinig transacties gemeld en de transacties van nieuwe kavels die gemeld worden hebben zeer korte verkooptijden. Daarnaast blijkt uit marktonderzoek dat zowel de huur- als kooprijzen het afgelopen jaar (op landelijk niveau) zijn gestegen. Deskundigen adviseren dan ook een prijscorrectie in de vorm van een inflatiecorrectie.

De jaarmutatatie van de inflatie (CPI) bedroeg in augustus 2023 3,0% (bron: CBS, Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100). Voor 2023 is geadviseerd om geen prijsstijging toe te passen vanwege de extreme inflatie en afvlakken van de economische groei. Voor 2024 achten deskundigen een prijsstijging in lijn met de CPI wel reëel. De inflatie is aanzienlijk afgezwakt.

Het advies is om in 2024 voor alle bedrijfskavels tot een grootte van 2.500 m² uit te gaan van een basisgrondprijs van **€ 180,00 per m²**. Deze geldt dan vanaf 2024 voor nieuwe transacties. Een vergelijkbare indexering van de grondprijs hebben we toegepast voor de grotere kavels.

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

Grootte	Grondprijs 2023, excl. btw	Grondprijs 2024, excl. btw	Bijzonderheden
< 2.500 m ²	€ 172,50 per m ²	€ 180,00 per m²	Geen
2.500 – 5.000 m ²	€ 155,00 per m ²	€ 162,50 per m²	Staffel doorrekenen
5.000 – 7.500 m ²	€ 145,00 per m ²	€ 152,50 per m²	Staffel doorrekenen
7.500 – 10.000 m ²	€ 135,00 per m ²	€ 142,50 per m²	Staffel doorrekenen
> 10.000 m ²	Niet van toepassing	Maatwerk	Op basis van taxatie

Rekenvoorbeeld staffel (kavel 6.000 m²):

2.500 m ²	à € 180,00 per m ²	= €	450.000	
2.500 m ²	à € 162,50 per m ²	= €	406.250	
1.000 m ²	à € 152,50 per m ²	= €	152.500	+
			€ 1.008.750	

Oftewel een prijs van € 1.008.750 voor een kavel van 6.000 m², hetgeen neerkomt op € 168,13 per m².

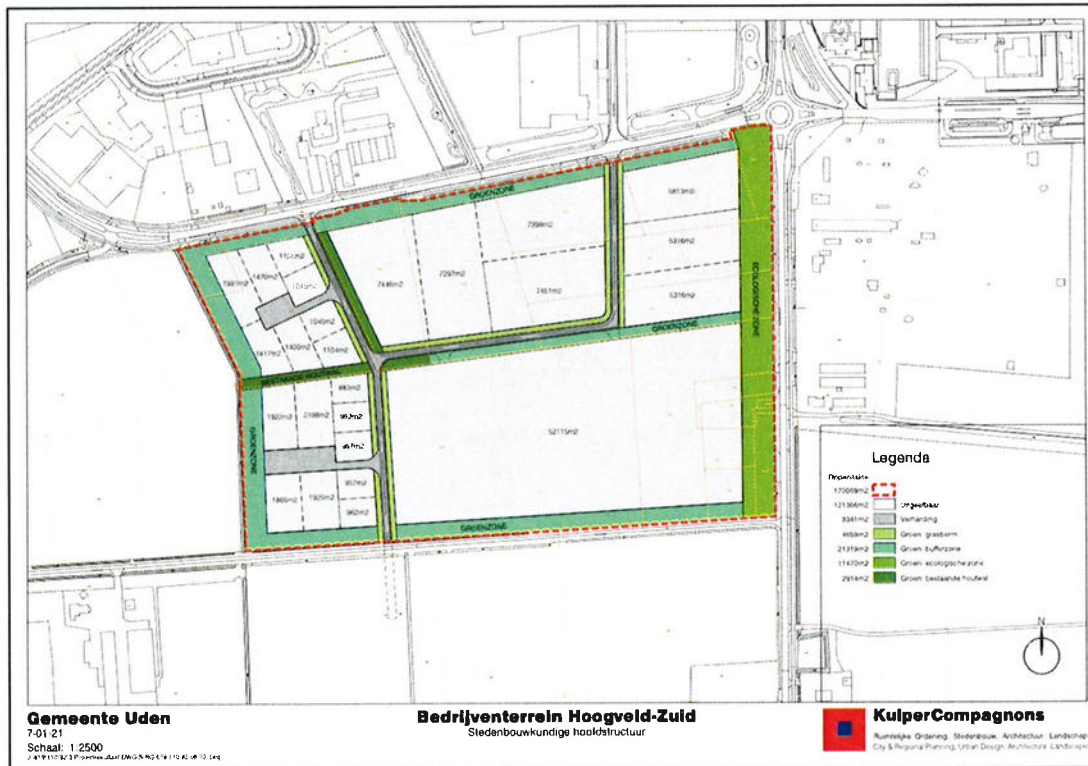
Wanneer wordt overwogen om voor een specifieke kavel (significant afwijkende vorm, grootte, ligging, etc.) of een bijzondere kandidaat-koper van de grondprijs af te wijken, is het advies deze kavel afzonderlijk te laten taxeren. Dit geldt altijd voor kavels groter dan 1 hectare.

6. GRONDPRIJSADVIES OP PROJECTNIVEAU

6.1. HOOGVELD-ZUID, VOLKEL

Ten zuiden van de grotendeels afgeronde bedrijventerreinen Hoogveld en Goorkens wordt door de gemeente Maashorst een nieuw terrein voor bedrijfskavels uitgeven. Het plangebied is gelegen tussen de Kromstraat en de Venstraat en meet circa 17 hectare. Hiervan wordt circa 12 hectare uitgeefbaar als bedrijfskavels.

Het bestemmingsplan wordt eind 2023 ter inzage gelegd, maar heeft per rapportdatum nog een agrarische bestemming. De proefverkaveling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleine kavels (1.000 tot 2.000 m²) als middelgrote kavels (5.000 tot 8.000 m²). Aan de zuidoostzijde wordt één kavel van ruim 50.000 m² gerealiseerd. Door de gemeente is aangegeven dat de bouwhoogte naar verwachting wordt vastgesteld op maximaal ca. 10 à 11 meter met een maximale milieucategorie van 4.2. Onderstaand is de conceptverkavelingstekening weergegeven.



Figuur 11: Conceptverkaveling bedrijventerrein Hoogveld-Zuid

6.1.1. GRONDPRIJSADVIES HOOGVELD-ZUID

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar via de N264 en er worden courant gevormde kavels van verschillende formaten voorzien. De ligging tegen Uden in combinatie met de aangeboden kaveltypes maakt de kavels zowel geschikt voor lokale als regionale partijen. XXL kavels zoals er een wordt gerealiseerd zijn erg gewild op nationaal niveau.

Op basis van deze informatie wordt een indicatieve grondprijs van € 180,00 per m² geadviseerd met toepassing van de in hoofdstuk 5 gehanteerde staffel. Dit is in lijn met de geadviseerde basisgrondprijzen. Deze grondprijs dient in het jaar van uitgifte te worden geactualiseerd. Voor de XXL kavel wordt geadviseerd een maatwerktaxatie toe te passen.

6.2. REEK-ZUID, REEK

Aan de zuidzijde van de kern Reek, ingeklemd tussen de Monseigneur Borretstraat en de rijksweg N324, elkaar kruisen wordt Reek-Zuid gerealiseerd. Dit kleinschalige bedrijventerrein bestaande uit ca. 20 kavels bestaat niet alleen uit reguliere bedrijfskavels, maar krijgt ook plaats voor woon-werkkavels, kantoor en een bedrijfsverzamelgebouw. Voor het terrein loopt de ontwikkeling al enkele jaren. Het bestemmingsplan "Reek Zuid - 2022" is per 13 juli 2023 vastgesteld door de gemeente Maashorst. In de figuur hieronder is het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 12: Bestemmingsplan Reek-Zuid

Binnen het bestemmingsplan Reek-Zuid kennen de uit te geven gronden vier verschillende bestemmingen. Dit zijn Wonen - Werken 1, Wonen-Werken 2, Wonen 3 en Bedrijf 1. Deze worden hieronder toegelicht.

- **Bedrijf 1:** de gronden die aangewezen zijn voor Bedrijf 1 zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf). Middels functieaanduidingen is een locatie in het plangebied aangewezen waar de realisatie van een kantoor mogelijk is en een locatie waar een bedrijfsverzamelgebouw kan worden gerealiseerd.
- **Wonen-Werken 1:** wat betreft de gronden die aangewezen zijn als Wonen - Werken 1 zijn bestemd voor wonen in vrijstaande bedrijfswoningen en industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst bedrijfsactiviteiten.

De aangewezen gronden voor bedrijf tot en met categorie 3.1 zijn industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in milieucategorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf).

- **Wonen-Werken 2:** de gronden die zijn aangewezen voor Wonen – Werken 2 zijn bestemd voor wonen in een bedrijfswoning op de verdieping en industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst bedrijfsactiviteiten. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf).
- **Wonen-Werken 3:** tot slot, zijn de gronden aangewezen voor Wonen – Werken 3 bestemd voor een bedrijfswoning met industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst bedrijfsactiviteiten. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf). Opvallend aan de gronden die aangewezen zijn voor Wonen – Werken 3 is dat voor deze gronden verschillende maximum bouwhoogten bestemd zijn. Dit zijn maximale bouwhoogten van 7 meter of 11 meter waarbij een hogere bouwhoogte voorziet in hogere bebouwingsmogelijkheden.

Het plandeel met betrekking tot de gronden met de bestemming Wonen-Werken 3 is nog niet vastgesteld. Dit betreft het gedeelte noordwestelijk binnen het plangebied. In de onderstaande figuren is aangegeven op welk gedeelte deze bestemming betrekking heeft. Tevens is de meest recente conceptverkaveling van de gemeente Maashorst weergegeven, deze wijkt dus af van het ontwerpbestemmingsplan op basis waarvan de rest van het gebied is vastgesteld.



Figuur 13: Deelgebied "Wonen – Werken - 3"



Figuur 14: Verkavelingsplan Wagenmakerstraat Reek-Zuid

6.2.1. GRONDPRIJSADVIES REEK-ZUID

Kijkende naar de eerder beschreven bestemmingen concluderen deskundigen dat de bestemmingen voor Wonen – Werken 1, 2 en 3 elk hun voor- en nadelen kennen die een prijs verhogend of drukken effect voorzien. Om deze reden wordt geadviseerd de bestemde gronden voor Wonen – Werken 1, 2 en 3 op dezelfde wijze te waarderen. Gezien de meer lokale aard van het type bedrijfsinvulling zijn landelijke en regionale stijgingen in mindere mate van toepassing op een bedrijventerrein als Reek-Zuid. Deskundigen achten daarom een prijsverhoging ten opzichte van het voor 2023 uitgebrachte advies niet wenselijk.

Bij de waardering van deze gronden wordt geadviseerd om te waarderen op de functie wonen en bedrijfsmatig. Allereerst dient de grond ten behoeve van wonen gewaardeerd te worden waarbij dit minimaal 500 m² van de grond betreft. Onderstaande grondprijzen worden hiervoor geadviseerd:

- Grondprijs wonen tot 500 m² € 250,00 per m²
- Grondprijs wonen vanaf 500 m² € 200,00 per m², veelal tot een maximum van 750 m²

Ten tweede dient de overige grond ten behoeve van bedrijvigheid gewaardeerd te worden. Hiervoor worden onderstaande grondprijzen geadviseerd:

- Grondprijs bedrijfsmatig tot 1.000 m² € 130,00 per m²
- Grondprijs bedrijfsmatig tussen 1.000 m² tot maximaal 1.500 m² € 120,00 per m²

Tot slot wordt opgemerkt dat voor de aangewezen gronden voor Wonen – Werken 3 verschillende bouwhoogten toegestaan zijn. Dit voorziet in grotere bebouwingsmogelijkheden voor kavels met een hogere toegestane bouwhoogte. Geadviseerd wordt om voor de uit te geven kavels voor Wonen – Werken 3 waar een bouwhoogte van 11 meter toegestaan is de grondprijs op te hogen met 15 %.

Rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1: uitgifteprijs Wonen – Werken 1 kavel

Een kavel van 1.250 m², waarvan 500 m² "wonen", kost dan € 125.000,00 voor het woongedeelte en € 97.500,00 voor het bedrijfsgedeelte, totaal € 222.500,00 ofwel gemiddeld € 178,00 per m², exclusief btw. De verhouding qua functies is dus van belang om de uitgifteprijs per kavel te bepalen en vraagt dus om maatwerk.

Voorbeeld 2: uitgifteprijs Wonen - Werken 2 kavel

Een kavel van 300 m² wordt volledig gewaardeerd tegen de waarde van wonen zijnde € 250,00 per m². Dit aangezien geadviseerd wordt bij een woon-werkfunctie minimaal 500 m² van de grond te waarderen tegen de waarde voor wonen. Gezien de kavel kleiner is dan 500 m² wordt voor de gehele kavel een grondprijs van € 250,00 per m² gehanteerd. Dit betekent dat de kavel in dit geval op € 75.000,00 wordt gewaardeerd.

Voorbeeld 3: uitgifteprijs Wonen - Werken 3 kavel

Een kavel van 250 m² met een maximale bouwhoogte van 11 m². Hierbij geldt tevens dat de grond volledig tegen de waarde van wonen wordt gewaardeerd gezien de kavel kleiner dan 500 m². Dit betekent dat de kavel dan € 62.500 zou kosten, echter wordt de grondprijs met 15% verhoogd vanwege de ruimere bebouwingsmogelijkheden. Dit resulteert in een te hanteren grondprijs van € 290,00 per m² wat voorziet in een kavelprijs van € 72.500,00.

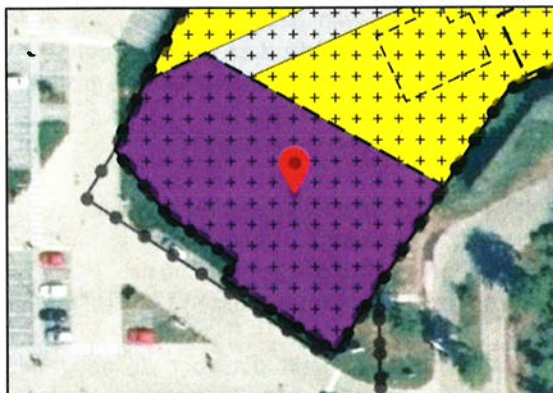
Kijkende naar het bestemmingsplan Reek Zuid – 2022 wordt niet verwacht dat voor de aangewezen gronden voor Wonen – Werken 2 kavels worden ontwikkeld die groter zullen zijn dan 500 m². Mocht dit wel het geval zijn dan dient er een uitsplitsing gehanteerd te worden zoals deze hiervoor is behandeld.

6.3. UDEN NOORD II – PERCEEL Q 1953, UDEN

Deze kavel is gelegen op het bedrijventerrein Uden Noord II en betreft de kavel Uden, sectie Q, perceelnummer 1953, ook bekend als Looweg 5. De kavel meet 1.288 m² en is gelegen direct bij afslag 14 van de A50. De bereikbaarheid is dan ook als zeer goed aan te merken. De kavel ligt iets achter de rondweg en is gedeeltelijk zichtbaar vanaf deze weg. Naast de kavel is een Van der Valk hotel gelegen, alsmede een Foodcourt met een Subway, McDonald's, KFC en een tankstation.



Figuur 15: Verbeelding Kadastraal perceel



Figuur 16: Verbeelding bestemmingsplan

De kavel is gelegen in het bestemmingsplan "Omgeving Nistelrodeseweg" en heeft de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "Opslag", en de gebiedsaanduiding "Waarde – Archeologie 1".

6.3.1. GRONDPRIJSADVIES UDEN NOORD II – PERCEEL Q 1953, UDEN

Op basis van de bestemming, in combinatie met ontwikkelingen in de directe omgeving van de kavel, achten deskundigen een vaste grondprijs niet representatief. Er zijn verschillende invullingen, buiten de bestemmingsplantechnisch die dermate realistisch zijn dat deze niet buiten beschouwing gelaten kunnen worden bij uitgifte. Deze mogelijke ontwikkelingen, anders dan alleen als een bedrijvenkavel met de functieaanduiding opslag, hebben significante invloed op de marktwaarde. Er wordt zodoende geadviseerd om maatwerk toe te passen op basis van de uiteindelijke plannen voor de locatie. Als hier bijvoorbeeld ook een horecafunctie kan komen, ligt de marktwaarde waarschijnlijk hoger.

6.4. VOEDERHEIL II, ZEELAND

Aan de noordkant van de kern Zeeland wordt het bedrijventerrein Voederheil ontwikkeld. De ontwikkeling is nog in een relatief vroege fase waardoor het onwaarschijnlijk is dat er reeds in 2024 bedrijfskavels kunnen worden uitgegeven. Op onderstaande figuur is het voolopig ontwerp van bedrijventerrein weergegeven. De ontwikkeling is opgedeeld in twee delen: Voederheil en Voederheil-West. Voederheil-West betreft het gedeelte aan de linker zijde van de weg Voederheil, hier wordt ca. 1,7 hectare aan uitgeefbare bedrijfsgrond beoogd waarbij kleinere bedrijfskavels worden beoogd van 500 tot 2.500 m². Voor Voederheil, de gedeeltes ten oosten van de weg Voederheil, worden kavels voorzien tot 5.000 m² waarbij ca. 0,8-1,1 hectare uitgeefbare grond wordt voorzien.



Figuur 17: Conceptverkaveling bedrijventerrein Voederheil

6.4.1. GRONDPRIJSADVIES VOEDERHEIL II ZEELAND

In vergelijking met de hoofdkern Uden kent de kern Zeeland een slechtere bereikbaarheid en een aantrekkingskracht die meer gericht is op lokale partijen. Op basis van de proefverkaveling komen de kavels in Voederheil-West te liggen aan de Bergmaas en/of N277, deze lokale doorgaande wegen zorgen voor een goede lokale bereikbaarheid.

Zoals in hoofdstuk 5 is aangegeven bedraagt de basisprijs middels staffel € 180,00 per m² tot 2.500 m² en € 162,50 voor meters tussen 2.500 en 5.000 m². Hoewel tot voor kort de grondprijs op Voederheil veel lager was dan in Uden adviseren deskundigen vanwege de schaarste de grondprijs vanaf 2024 aan te passen. Deskundigen adviseren om voor de kern Zeeland een correctie van -10% toe te passen op prijzen uit te staffel. Voornoemde leidt tot grondprijzen van:

Voederheil-West:		Voederheil (overig):	
0-2.500 m ² :	€ 165,00 per m ²	0-2.500 m ² :	€ 165,00 per m ²
2.500 tot 5.000 m ² :	Niet van toepassing	2.500 tot 5.000 m ² :	€ 145,00 per m ²

Omdat er sprake is van een aannemelijke mogelijkheid dat de kavels pas na 2024 kunnen worden uitgegeven benoemen deskundigen expliciet dat de genoemde prijzen enkel betrekking hebben op het jaar 2024 en dat de prijzen bij uitgifte later dan 2024 herzien dienen te worden. Hetzelfde geldt wanneer er significante wijzigingen worden aangebracht aan het ontwikkelplan, hieronder vallen onder andere wijzigingen met betrekking tot kavelgroottes, maximaal toegestane bedrijfscategorie en verkavelingsplan. Afhankelijk van de definitieve verkaveling kunnen kavelspecifieke correcties worden aangebracht voor onder andere zichtlocaties; geadviseerd wordt om dit te doen in stappen van 2,5% tot een maximum van 10% afwijking.

7. UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

7.1. ALGEMEEN

Door opdrachtgever is verzocht om een grondprijs te actualiseren voor (sociaal) maatschappelijke voorzieningen. Momenteel hanteert de gemeente een marktconform grondprijsbeleid waarin een grondprijs is opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Er wordt hierbij een bandbreedte gehanteerd op basis van het te realiseren bvo.

Gelijk aan voorgaande jaren blijkt dat de gemeente Maashorst een beschrijvende definitie hanteert van maatschappelijke voorzieningen. In een aantal bestemmingsplannen worden reeds voorbeelden gegeven van functies die onder deze definitie vallen. In deze notitie wordt aansluiting gezocht bij een veel voorkomende definitieparafraze: maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening. Deze definitie toont aan dat de gemeente binnen haar definitieomschrijving van "maatschappelijke voorzieningen" een onderverdeling maakt.

EDUCATIEVE VOORZIENINGEN

Educatieve voorzieningen zijn gericht op het leren functioneren in de samenleving. Deze voorzieningen zien op de vorming door, met name, onderwijs. Kenmerkende voorbeelden hiervan zijn basisscholen en middelbare scholen. Ook muziek- en dansscholen kunnen binnen de bandbreedte van deze definitie vallen. De gemeente Maashorst kent in het specifieke geval van onderwijs 2 middelbare scholen en 27 basisscholen.

MEDISCHE VOORZIENINGEN

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

SOCIAAL-CULTURELE VOORZIENINGEN

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

LEVENSBSCHOUWELIJKE ACTIVITEITEN

Levensbeschouwelijke activiteiten zijn erop gericht samenhangende ideeën over het leven en de invulling daarvan vorm te geven. Met levensbeschouwing wordt de manier bedoeld waarop over het leven gedacht wordt. Niet alleen religieuze instellingen als kerken, moskeeën en synagogen vallen onder dit begrip, maar ook voorzieningen ziende op ondersteunende activiteiten hieraan als catechese of levensbeschouwelijke samenkomsten.

OPENBARE DIENSTVERLENING

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

ONDERLINGE VERSCHILLEN

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

Te concluderen valt dat een verschil op te maken is tussen het dienen van een ideële en publieke functie zonder winstoogmerk en de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt.

7.2. ONDERZOEK OMLIGGENDE GEMEENTEN

Een gemeente heeft als overheid op grond van de Wet ruimtelijke ordening een taak en mogelijkheden voor het voeren van ruimtelijk beleid. Grondbeleid is dienstbaar aan ruimtelijk beleid en vormt een belangrijke basis voor zaken als volkshuisvesting, milieu en natuur. Vanuit ruimtelijk oogpunt hanteert de gemeente vier doelstellingen: het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik, het tijdig realiseren van nieuwe bouwlocaties, het bevorderen van rechtvaardige verdelingen van kosten en opbrengsten en het genereren van financiële middelen.

Onderstaande tabel geeft het grondbeleid van diverse omliggende gemeenten binnen de provincies Noord-Brabant en Limburg weer. Hieruit blijkt dat geen uniforme wijze van rekenmethode betracht wordt bij maatschappelijke voorzieningen.

Gemeentelijk beleid	Grondprijs maatschappelijke grond
Meerijstad 2022	€ 155,- tot € 185,- per m ²
Oss 2023	Maatschappelijk, niet commercieel: € 120,00 per m ² (huur onbebouwd perceel: 4% van de grondprijs)
Tilburg 2023	Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden (incl. was- en kledaccommodaties: € 28,00 per m ² Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdsvoorzieningen: € 65,00 per m ² terrein/bvo Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 65,00 per m ² terrein
Veldhoven 2023	Maatschappelijk, niet commercieel: € 167,00 per m ² Maatschappelijk, commercieel: € 189,00 per m ² Buitensportvelden: gemiddelde kostprijs
Venray 2022	Maatschappelijk, niet commercieel: € 90,00 per m ²

Weert 2023	Met commerciële functie :	€ 220,- per m ² bvo (richtprijs)
	Zonder commerciële functie:	€ 170,- per m ² bvo (vaste prijs)
	Sport/recreatie bebouwd:	€ 65,- per m ² kavel
	Sport/recreatie onbebouwd:	€ 35,- per m ² kavel

De meeste van de onderzochte gemeenten maken de laatste jaren een duidelijk onderscheid tussen maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Andere gemeenten hanteren een waardering passend bij een nauwe specificering van maatschappelijke voorzieningen (zoals Tilburg). Een waardering per locatie lijkt nog amper voor te komen.

Deskundigen hebben onderzocht hoe de prijzen zich hebben ontwikkeld over 2022-2023. De gemeente Veldhoven heeft de maatschappelijke grondprijzen gelijk gehouden. Voor Weert is er wel enige verandering. De prijzen van sport/recreatie zijn gelijk, maar voor commercieel en niet-commercieel is een overstap gemaakt van bandbreedtes naar één prijs per categorie. De prijzen € 220 en € 170 zijn hierbij exact het midden van de voorheen gestelde bandbreedtes (resp. 185-255 en 155-185). Door de toevoeging 'richtprijs' behoudt de gemeente het voorbehoud om af te wijken bij deze categorie waardoor de functionele verandering beperkt is. Voor Tilburg zijn de prijzen iets toegenomen: sportterrein met € 1,00 (+3,7%), niet-commercieel-sport en niet-commercieel onbebouwd beiden met € 3,50 (+5,7%). Die van Oss is gestegen met € 5,00 (+4,2%). Voor enkele gemeenten, waaronder Boekel-Venhorst en Gemert-Bakel zijn grondprijsbrieven voor 2023 bekend, maar hierin is geen nieuwe uitgifteprijs voor maatschappelijke gronden vastgesteld. Aangenomen wordt dat deze prijs niet herzien zijn.

7.3. RESULTATEN

Uit het vergelijkend onderzoek met andere gemeenten blijkt dat een groot aantal gemeenten een duidelijk verschil aanbrengt in maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Sport of onbebouwde grond voor verenigingen en recreatie worden hierbij steeds vaker apart beoordeeld. De huidige uitgifteprijs van Maashorst betreft € 155 tot € 180 per m² bvo voor sociaal maatschappelijke gronden. Voor niet commerciële activiteiten wordt een bandbreedte geconstateerd van ca. € 125,00 tot € 200,00 per m². De gemeente ligt daarmee in het midden van de bandbreedte. Doordat een bandbreedte wordt gehanteerd op basis van bvo behoudt de gemeente de mogelijkheid om situatieafhankelijk een passende grondprijs te hanteren. Deskundigen merken daarbij op dat de prijzen voor maatschappelijke kavels lang niet altijd jaarlijks herzien worden. Soms wordt de prijs niet aangepast of wordt er simpelweg geen nieuwe prijs voor vastgesteld.

7.4. GRONDPRIJSADVIES (SOCIAAL)MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

De gemeente Maashorst beschrijft in haar nota dat het grondprijzenbeleid gericht dient te zijn op het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid en het spreiden en daarmee beperken van financiële risico's. Deze doelstelling is mede in lijn met de Grondexploitatiewet die voorschrijft dat sprake dient te zijn van transparantie, objectiviteit en een verdeling naar financiële rato. Deze transparantie en objectiviteit is nader aan te brengen wanneer het concrete onderscheid tussen voorzieningen met winstoogmerk en voorzieningen zonder winstoogmerk gemaakt wordt. Zodoende dient in kaart gebracht te worden waartoe de gronden door de gemeente bestemd zijn of nog bestemd worden.

De waardebeoordeling van gronden met een commercieel maatschappelijke functie zal anders geschieden dan de waardebeoordeling van gronden met een sociaal maatschappelijke functie. Zo is het denkbaar dat, gezien het feit dat dit heden ten dage steeds vaker plaatsvindt, een clustering zal plaatsvinden van meerdere commerciële maatschappelijke voorzieningen. Een voorbeeld hiervan is 'gezondheid-onder-één-dak' ('goed') of 'huisartsen-onder-één-dak' ('hoed'). Dit zal onlosmakelijk verbonden zijn met een hogere uitgifteprijs gezien de ruimere mogelijkheden die hiermee gepaard gaan. Ook andere meer specifieke zaken zijn in dit geval mogelijk.

COMMERCIEEL MAATSCHAPPELIJK

Gezien de diversiteit van commercieel maatschappelijke voorzieningen en uitwerking hiervan, wordt geadviseerd in deze gevallen **maatwerk** toe te passen. De waarde voor deze bestemmingen is te bepalen aan de hand van de zogenoemde residuele berekening. Deskundigen stellen hierbij dat de grondprijzen in deze gevallen minimaal gelijk dient te zijn aan die van maatschappelijke functies zonder commerciële functie.

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK

Voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geadviseerd opnieuw een uniforme grondprijs te hanteren. De deskundigen adviseren de grondprijs voor sociaal maatschappelijke functies gelijk te houden aan die voor 2023 ongeacht de locatie en functie. De geadviseerde grondprijs blijft zodoende gelijk op **€ 155,00 per m² tot € 180,00 per m² bvo**.

8. OVERIGE CATEGORIEËN

8.1. RETRIBUTIERECHT ZENDMASTEN

Deskundigen hebben onderzoek gedaan naar het grondprijbeleid ten behoeve van het retributierecht van reclame- en zendmasten. Omdat het aantal gemeentes dat voor deze categorie beleid heeft beperkt is, is er gebruik gemaakt van beschikbaar grondprijbeleid van enkele gemeentes die verder weg zijn gelegen.

Gemeente	Huurprijs
Deurne 2022	Zendmast: € 5.000,00 per jaar Iedere aanvullende provider: € 500,00
Helmond 2022	1 ^e provider: € 5.170,00 Iedere aanvullende provider: € 1.550,00
Oss 2022	Zendmast: € 5000,00 Reclamemast: € 5000,00
Son en Breugel 2023	Zendmast 1 ^e gebruiker: € 5.238,- per mast Vanaf 2 ^e provider: toeslag 25% van eerste opstalrecht per extra provider
Tilburg 2023	€ 6.000,00 huur per jaar per provider
West Betuwe 2023	Zendmasten en zendapparatuur: € 7.500,00 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 100,00 (voor iedere m ² boven de 65 m ²) € 1.500,00 per extra provider/operator
Weert 2023	1 ^e provider: € 5.150,00 Aanvullende provider: € 2.300,00

In het bovenstaand overzicht is het aangetroffen beleid met betrekking tot zendmasten weergegeven. Deze referenties vormen het referentiekader aan de hand waarvan deskundigen de grondprijs voor zendmasten adviseren. Deskundigen merken opnieuw op dat lang niet alle gemeentes met specifiek grondprijbeleid een (vaste) prijs hanteren voor zendmasten. De gemeentes die hier wel beleid hebben hanteren in de meeste gevallen een vaste prijs van tussen de € 5.000,00 en € 7.500,00 met een extra opslag van € 500,00 tot € 2.500,00 voor iedere extra gebruiker.

Deskundigen adviseren op basis van het onderzoek een prijs van **€ 6.000,00 per zendmast en € 1.250,00 per additionele gebruiker**. Bij deze prijs wordt geadviseerd om deze te laten gelden voor een maximum van 64 m² terrein. In situaties waarbij er sprake is van meer dan 64 m² wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen.

9. SAMENVATTING

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels onderstaande basis uitgifteprijsen voor het jaar 2024 worden geadviseerd. Per afzonderlijke bedrijvenlocatie geldt een specifieke kavelprijs.

UITGIFTEPRIJZEN BOUWRIJPE BEDRIJFSKAVELS

Grootte	Grondprijs 2024, ex. btw
< 2.500 m ²	€ 180,00 per m ²
2.500 – 5.000 m ²	€ 162,50 per m ²
5.000 – 7.500 m ²	€ 152,50 per m ²
7.500 – 10.000 m ²	€ 142,50 per m ²
> 10.000 m ²	Maatwerk

UITGIFTEPRIJZEN OVERIGE CATEGORIEËN

Categorie	
Sociaal maatschappelijk (niet-commercieel)	€ 155,00 tot € 180,00 per m ² bvo
Maatschappelijke functie (commercieel)	Maatwerk, minimaal grondprijs niet-commercieel
Zendmasten	€ 6.000,00 per zendmast € 1.250,00 per additionele gebruiker

ONDERTEKENING

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

Nuland, 4 december 2023

De taxatiecommissie

10. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en uitgangspunten
2. Referentieonderzoek transacties en aanbod
3. Referentieonderzoek uitgiftebeleid

BIJLAGE 1



HET LAND VAN MORGEN

OFFERTE

Gemeente Maashorst / Grondprijisadvies 2024

Kenmerk

4061.24 Offerte

Datum

12 september 2023

HET LAND VAN MORGEN

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

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

Gloudemans voor Het Land van Morgen

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

Gloudemans

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

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

Uitsluitend verzonden per e-mail

Geachte heer Janssen,

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

1. UITVRAAG

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

A. Grondprijzadvies woningbouw

Dit advies bestaat uit de volgende woningcategorieën:

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

Kernen

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

Specifieke projecten woningbouw:

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

B. Grondprijzadvies bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen

Dit advies bestaat uit de volgende categorieën:

Bedrijventerrein (algemene grondprijs):

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

Maatschappelijk: algemene grondprijs.

Overig: vergoeding zendmasten

2. DOEL VAN HET ADVIES

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

3. GEBRUIK VAN HET ADVIES

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

4. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

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

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

5. NOG TE ONTVANGEN INFORMATIE

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

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

6. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

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

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

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

7. UITVOERING

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd namens Gloudemans door

↳ namens De Lorijn Raadgevers o.g. en

↳ namens Van der Krabben

Makelaar(s).

8. KOSTEN

Gloudemans

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

De Lorijn Raadgever o.g.

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

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

Van der Krabben Makelaardij

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

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

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

8.1. Meerwerk

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

9. OVERIGE VOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

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

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

10. TOT SLOT

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

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

Met vriendelijke groet,

Voor akkoord (4061.24-Offerte):

Gemeente Maashorst

.....
De heer T. Janssen

Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

.....

Factuurkenmerk opdrachtgever:

.....

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

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

2. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

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

3. Aansprakelijkheid

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

4. Publicatie

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

5. Uitvoering van de werkzaamheden

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

6. Stukken

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

7. Reactie op concept

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

8. Kosten

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

9. Meerwerk

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

10. Facturatie

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

11. Omzetbelasting

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

12. Toestemming beschikbaarstelling

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

13. Privacyverklaring

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

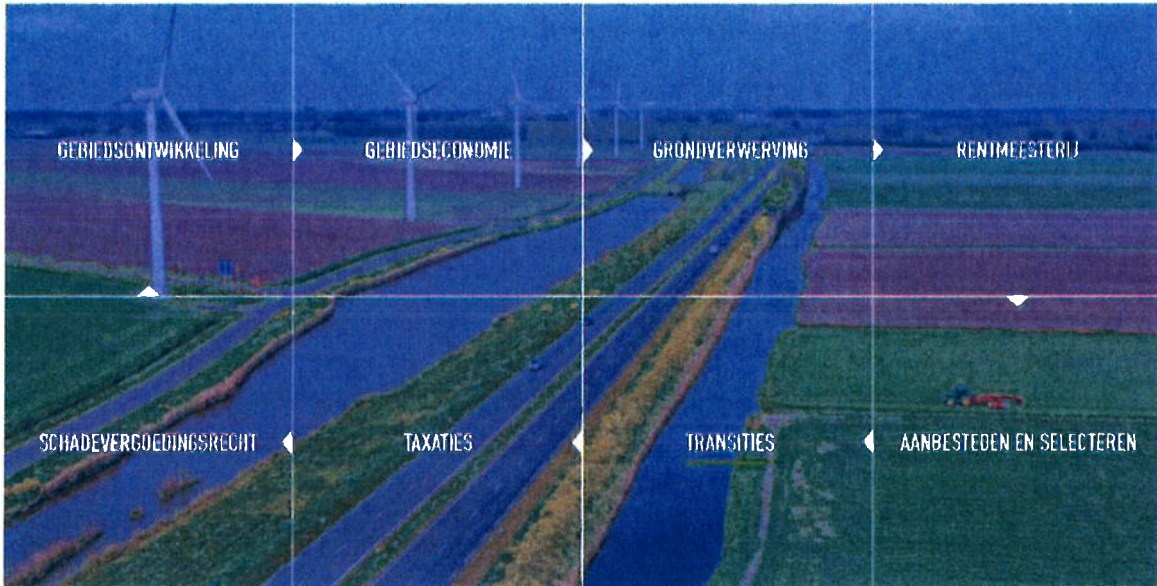
14. Klachtenafhandeling

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

Bijlage 2: Expertises

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

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



GLOUDEMANS VOOR HET LAND VAN MORGEN

HET LAND VAN MORGEN

GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSECONOMIE

GRONDVERWERVING

RENTMEESTERIJ

SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TAXATIE

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR HET LAND VAN MORGEN

BIJLAGE 2

REFERENTIEONDERZOEK

Transacties bedrijfskavels

Adres/locatie	Plaats	Transactie datum	Transactieprijs	Prijs per m ²	Perceel opp. (m ²)
De Poortmannen 0 ong	Heeze	01-01-2022	€ 825.000,00 (k.k.)	€ 165,00	5.000
Zandhoek 1c	Boekel	11-04-2023	€ 355.000,00 (k.k.)	€ 144,02	2.465
Beerseweg 0 ong	Cuijk	24-01-2023	€ 327.500,00 (k.k.)	€ 164,57	1.990
Schoondonkseweg 0 ong, Beek en Donk	Beek en Donk	22-02-2023	€ 325.000,00 (k.k.)	€ 116,07	2.800
Bijsterhuizen 3003	Wijchen	30-08-2022	€ 678.125,00 (k.k.)	€ 175,00	3.875
Zandhoek 0 ong	Boekel	14-02-2022	€ 321.150,00 (k.k.)	€ 140,73	2.282
Zandstraat 25a	Boekel	01-04-2022	€ 340.000,00 (k.k.)	€ 212,50	1.600
Landweer 3 ong, Perc. K 1606	Zeeland	01-08-2022	€ 537.280,00 (v.o.n.*)	€ 129,65	4.144
Gemiddeld				€ 156,- per m²	3.020 m²

Verkoopoverzicht Reek-Zuid

Datum levering	Adres	Plaats	Transactieprijs ex. btw	Transactieprijs per m ²	Perceel opp. (m ²)
2022	Reek – Zuid L 993	Reek	€ 163.350,00	€ 204,19	800
2022	Reek – Zuid L 995	Reek	€ 163.350,00	€ 204,19	800
2021	Reek – Zuid L 958	Reek	€ 129.639,75	€ 139,10	932
2022	Reek-Zuid L 971	Reek	€ 216.780,00	€ 178,57	1.214
2022	Reek – Zuid L 1016	Reek	€ 211.371,90	€ 113,34	1.865
2022	Reek – Zuid L 991	Reek	€ 258.750,00	€ 137,05	1.888
Gemiddeld				€ 162,- per m²	1.250 m²

Aanbod (peildatum 12 september 2023)

Adres	Plaats	Vraagprijs	Vraagprijs/ m ²	Perceel oppervlak (m ²)
Loek Nelissenstraat 51 - 53	Oostrum	€ 170.000 (v.o.n.)	€ 150,84	1.127
Stationsweg 94 kvl 14	Oostrum	€ 150 per m ² (k.k.)	€ 150,00	kavels vanaf 1.000 m ²
Smartpark	Gemert	€ 164.000 (k.k.)	€ 164,00	1.000
Collse Hoefdijk (zichtlocaties)	Nuenen	€ 180 per m ² (k.k.)	€ 180,00	kavels vanaf 5.000 m ²
Collse Hoefdijk (overige locaties)	Nuenen	€ 165 per m ² (k.k.)	€ 165,00	kavels vanaf 5.000 m ²
Bovenstraat 51A	Hoeven	€ 699.000 (k.k.)	€ 186,65	3.745
Gemiddeld			€ 166,-	1.957 m²

BIJLAGE 3

REFERENTIEONDERZOEK UITGIFTEBELEID

Bedrijfskavels

Gemeentelijk beleid	Grondprijs maatschappelijke grond
Melerijstad 2022	€ 155,- tot € 185,- per m ²
Oss 2023	Maatschappelijk, niet commercieel: € 120,00 per m ² (huur onbebouwd perceel: 4% van de grondprijs)
Tilburg 2023	Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden (incl. was- en kleedaccommodaties: € 28,00 per m ² Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdsvoorzieningen: € 65,00 per m ² terrein/bvo Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 65,00 per m ² terrein
Veldhoven 2023	Maatschappelijk, niet commercieel: € 167,00 per m ² Maatschappelijk, commercieel: € 189,00 per m ² Buitensportvelden: gemiddelde kostprijs
Venray 2022	Maatschappelijk, niet commercieel: € 90,00 per m ²
Weert 2023	Met commerciële functie : € 220,- per m ² bvo (richtprijs) Zonder commerciële functie: € 170,- per m ² bvo (vaste prijs) Sport/recreatie bebouwd: € 65,- per m ² kavel Sport/recreatie onbebouwd: € 35,- per m ² kavel

Maatschappelijke gronden

Gemeente	Huurprijs
Deurne 2022	Zendmast: € 5.000,00 per jaar Iedere aanvullende provider: € 500,00
Helmond 2022	1 ^e provider: € 5.170,00 Iedere aanvullende provider: € 1.550,00
Oss 2022	Zendmast: € 5000,00 Reclamemast: € 5000,00
Son en Breugel 2023	Zendmast 1 ^e gebruiker: € 5.238,- per mast Vanaf 2 ^e provider: toeslag 25% van eerste opstalrecht per extra provider
Tilburg 2023	€ 6.000,00 huur per jaar per provider
West Betuwe 2023	Zendmasten en zendapparatuur: € 7.500,00 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 100,00 (voor iedere m ² boven de 65 m ²) € 1.500,00 per extra provider/operator
Weert 2023	1e provider: € 5.150,00 Aanvullende provider: € 2.300,00

Zendmasten

Gemeente Boekel	Grondprijs per m' 2023
Algemeen	€ 155,00
Gemeente Gemert-Bakel	Grondprijs per m' 2022
Algemeen	€ 147,50
Gemeente Meierijstad	Grondprijs per m' 2022
De Dubbelen (Veghel)	€ 180,00 tot € 205,00
Doornhoek (Veghel)	€ 175,00 tot € 190,00
Foodpark (Veghel)	€ 170,00 tot € 210,00
Duin Vlagheid (Schijndel)	€ 170,00
Algemeen	€ 135,00 tot € 165,00
Gemeente Nuenen	Grondprijs per m' 2022
Zichtlocatie	€ 180,00
Niet-zichtlocatie	€ 160,00
Gemeente Oss	Grondprijs per m' 2023
Algemeen	€ 180,00 tot € 200,00

