Gloudemans



GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Maashorst / Grondprijsadvies 2025 - Woningbouw

KENMERK

4061.41-D1d1/jh/s

DATUM

12 december 2024



Gloudemans

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 / Grondprijsadvies 2025 - Woningbouw
KENMERK	4061.41-D1d1/jh/s
DESKUNDIGEN	G. Schol BBA RT ing. J.C. van den Heuvel G.J. Versteeg RM RT M.M.H.W. van den Bergh RM RT
STATUS	Definitief
DATUM	12 december 2024
GECERTIFICEERD	RICS

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 DE VEN GARANTIEMAKELAARS

President Kennedylaan 153
5402 KC Uden
0413 261 905
vandevengarantiemakelaars.nl

Versie 2022.1

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

1. SAMENVATTINGSBLAD 4
2. ALGEMEEN 5
2.1. Introductie 5
3. MARKTANALYSE WONEN 7
3.1. Algemeen 7
3.2. Landelijke marktanalyse 8
3.3. Regionale marktanalyse Noordoost-Noord-Brabant 13
3.4. Lokale marktanalyse gemeente Maashorst 16
3.5. Kansen en bedreigingen woningmarkt 2024/2025 18
4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN 20
4.1. Algemeen 20
4.2. Woningbouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen 20
4.3. Seriematige woningbouw 22
4.4. uitgangspunten residuele berekening 26
5. GRONDPRIJSADVIES WONEN 28
5.1. Algemeen 28
5.2. Grondprijsadvies wonen 28
5.3. Uitsplitsing grondprijs per kern 29
5.4. Uitsplitsing op projectniveau 30
6. GEVOELIGHEID RESIDUELE BEREKENING 34
6.1. Rekenvoorbeeld 36
6.2. Aandachtsgebied: kleine woningtypes 37
7. SAMENVATTING 39
8. BIJLAGEN 40

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. SAMENVATTINGSBLAD

Adviseurs hebben in opdracht van de gemeente Maashorst onderzoek gedaan naar markt en transacties ten behoeve van het bepalen van gronduitgifteprijzen binnen de gemeente Maashorst. Het betreft specifiek de gronduitgifteprijzen voor woningbouwgrond, onderverdeeld in verschillende woningtypes met tevens advisering voor bepaalde specifieke woningbouwprojecten. De grondprijzen in dit advies hebben betrekking op het jaar 2025.

Voor het bepalen van de uitgifteprijzen zijn verschillende methodes toegepast. De kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Seriematige woningbouwgronden zijn residueel bepaald waarbij v.o.n.-prijzen zijn getoetst op transacties in de omgeving.

UITGIFTEPRIJZEN WONINGBOUWGROND

Type woningbouwgrond	Prijs per m² excl. btw
Kavels t.b.v. vrijstaande woning (basisprijs)	
Grondwaarde kavels*	€ 415,00
Seriematige woningbouw (basisprijs)	
Grondwaarde rijwoning	€ 450,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 375,00

**Met inachtneming degressief stelsel in stappen van 500 m². Eerste staffel van 750 m² voor woningen met ruime bebouwingsmogelijkheden (zie §4.2)*

UITSPLITSING KERNEN

Type \ Kern	Uden (100%)	Schaijk, Zeeland (90%)	Volkel (85%)	Odiliapeel, Reek (80%)
Kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 415,00	€ 375,00	€ 355,00	€ 330,00
Grondwaarde rijwoning	€ 450,00	€ 405,00	€ 380,00	€ 360,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 375,00	€ 335,00	€ 315,00	€ 300,00

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. ALGEMEEN

2.1. INTRODUCTIE

Er is verzocht om een grondprijsadvies uit te brengen voor de in 2025 te hanteren uitgifteprijzen in de gemeente Maashorst. Voor u ligt dit grondprijsadvies 2025. Grondprijsadvies is een deskundige schatting van de waarde van een stuk grond bestemd voor een bepaalde functie. Het doel van een dergelijke schatting is om inzicht te geven in waarde van te verkopen stukken grond voor bouw en ontwikkeling. Grondprijsadviezen kunnen gebruikt worden in concrete verkoopsituaties of om houvast te bieden aan grondbeleid en ruimtelijke ordening. De in dit rapport bepaalde grondprijzen zijn een benadering en betreffen – tenzij specifiek anders aangegeven – minimumprijzen. In de praktijk zullen locatiespecifieke factoren ervoor zorgen dat een casus significant kan afwijken van de in dit rapport gehanteerde situatie. Bij het toepassen van dit grondprijsadvies is het dus mogelijk om gemotiveerd van hier genoemde prijzen af te wijken.

Grondprijsadviezen 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 grondprijsadvies bevat de volgende categorieën:

I. Woningbouw, vrije sector
   1. Woningbouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen
   2. Seriematige woningbouw
      a. Rijwoningen
      b. Twee-onder-één-kapwoningen

II. Uitsplitsing grondprijs per kern
   1. Schaijk
   2. Reek
   3. Zeeland
   4. Uden
   5. Volkel
   6. Odiliapeel

III. Specifieke woningbouwprojecten
   1. De Ruiter Uden
   2. Park Maashorst kamer 4
   3. Kerkstraat Oost, Zeeland
   4. Project Eikenheuvel

Voor de categorie woningbouw zijn de marktontwikkelingen uitgebreid onderzocht. Er is gekeken naar de markt op nationaal, regionaal en lokaal niveau om een beeld te vormen van het huidige economisch landschap en de ontwikkelingen die in het komende jaar van belang zullen zijn. Alle grondprijzen zijn voorzien van een toelichting en onderbouwing. Deze onderbouwing verschilt per categorie en kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van referenties of onderzoek naar uitgifteprijzen in de regio.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport 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 in dit rapport genoemde uitgifteprijzen betreffen minimumprijzen voor het jaar 2025. Afhankelijk van locatie, op basis van beleid of door specifieke kaveleigenschappen kan gemotiveerd worden afgeweken van bovengenoemde prijzen.

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. MARKTANALYSE WONEN

3.1. ALGEMEEN

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op landelijk, regionaal en lokaal niveau. De marktanalyses worden opgesteld met behulp van verschillende openbare publicaties. Er wordt gebruik gemaakt van onder andere de volgende bronnen: Expertisecentrum woningwaarde, Centraal Bureau voor de Statistiek, NVM (Brainbay), Dynamis, Centraal Planbureau, alsmede onderwerp-specifieke en lokale bronnen.

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

Voor de **lokale marktanalyse** wordt meer gericht op doelgroepen binnen de lokale woningmarkt, alsmede verhuisbewegingen en bouwprojecten. De focus ligt binnen dit deel van het onderzoek minder op transactiedata en meer op woningbehoefte, verhuizingen en doelgroepen. Hier is voor gekozen omdat het aantal transacties op gemeenteniveau relatief klein is. Dit maakt analyse erg gevoelig voor uitschieters[1] en leidt zodoende tot weinig waardevolle nieuwe inzichten na de regionale analyse. Er is voornamelijk gebruik gemaakt van de nieuwbouwadvies pro module van de NVM en van lokale bronnen.

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

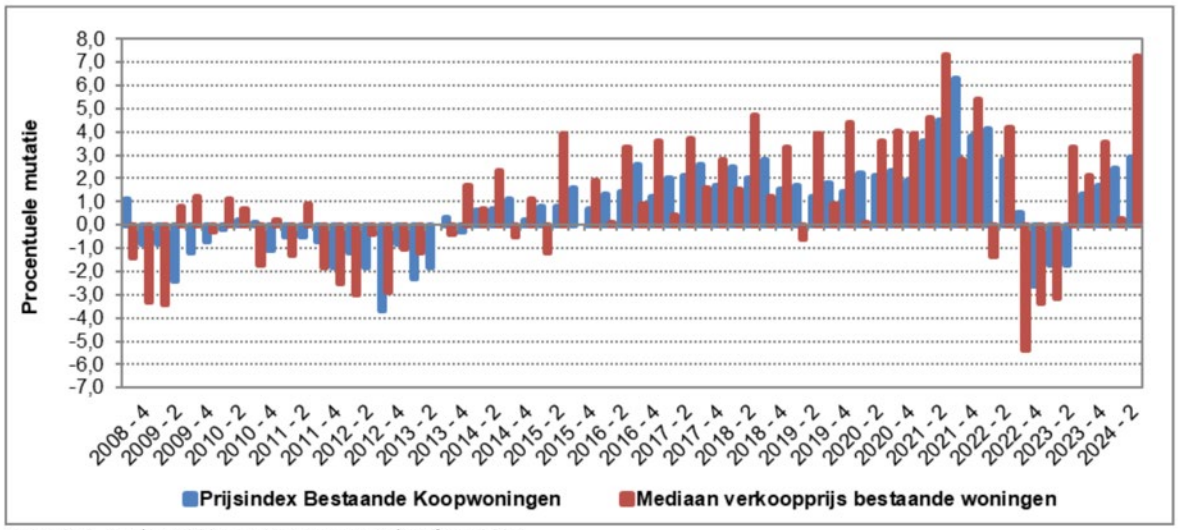
3.2. LANDELIJKE MARKTANALYSE

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

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

PRIJSSTIJGINGEN VERSNELLEN

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



Bron: CBS, Statline, 2024; NVM, Woningmarktcijfers, 2024

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

[2] Experticecentrum Woningwaarde (2024), *Monitor koopwoningmarkt: 2e kwartaal 2024*

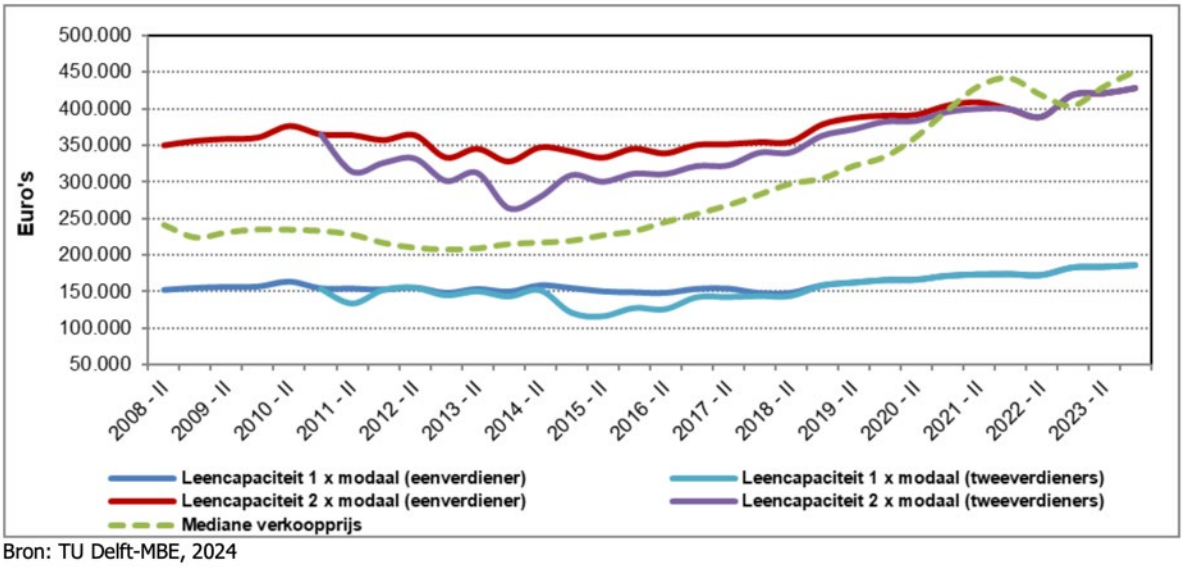
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

TOEGENOMEN KOOPKRACHT EN LEENCAPACITEIT STUWEN PRIJSSTIJGING

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

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

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



Bron: TU Delft-MBE, 2024

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

OVERBIEDEN TERUG VAN (NOOIT) WEG GEWEEST

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

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

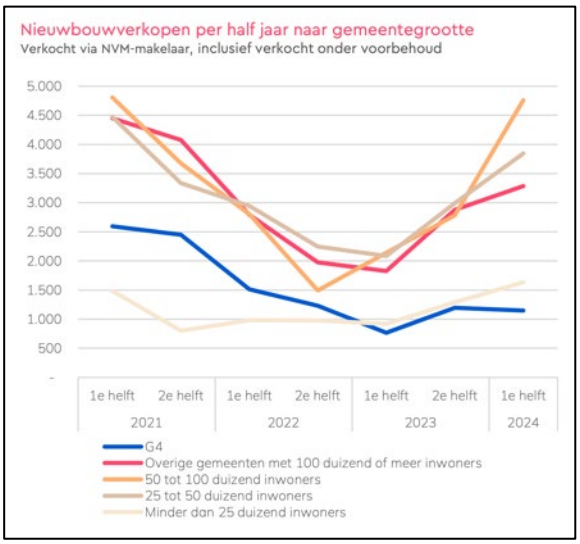
3.2.1. MARKTONTWIKKELING NIEUWBOUW

NIEUWBOUWPRODUCTIE MOET IN VERSNELLING

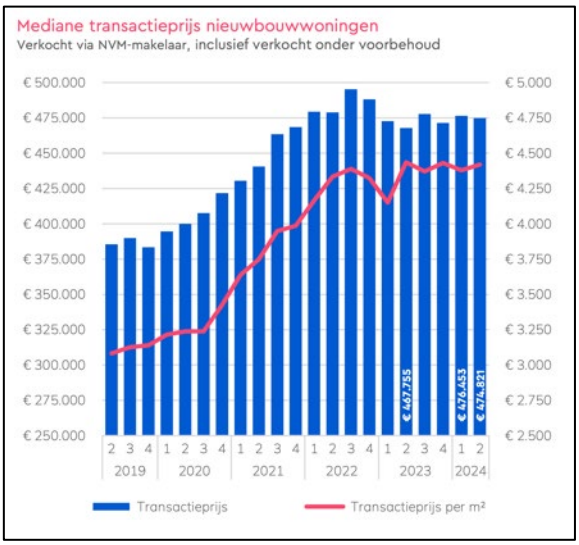
In 2023 was er sprake van een moeilijke periode voor nieuwbouw. Door een combinatie van opgelopen kosten, afnemende/stagnerende prijzen en een afgenomen koopkracht verliep de verkoop van nieuwbouwwoningen moeizaam. Per Q2-2024 is verkoop weer aanzienlijk aangetrokken en worden weer meer projecten in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

Een van de redenen waarom het opnieuw op gang krijgen van de nieuwbouw essentieel is om de woningmarkt te verbeteren, is omdat deze markt zorgt voor een betere doorstroming in andere delen van de woonsector. Kopers van nieuwbouwwoningen zijn vaak al eigenaar van een woning en zorgen met hun verhuizing dat er ergens anders in de verhuisketen een woning vrijkomt; een woning die op zijn beurt weer kan worden betrokken door kopers die woonachtig zijn in lagere segmenten van de markt of die (sociaal) huren. Dit zorgt ervoor dat er woningen beschikbaar komen in belangrijke woonsegmenten zoals sociale/betaalbare koop, sociale huur en middenhuur. Dit is nodig om scheefhuursituaties te verminderen en doorstroming in met name de lagere woonsegmenten te realiseren.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



Figuur 3: Nieuwbouwverkopen naar gemeentegrootte, NVM/ Brainbay



Figuur 4: Transactieprijsontwikkeling nieuwbouw, NVM/Brainbay

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

PRIJSONTWIKKELING EN PLANCAPACITEIT

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Vanuit de rijksoverheid geldt een woningbouwopgave van maar liefst 981.000 woningen die moeten worden gebouwd tot en met 2030. De huidige plancapaciteit van 1.075.000[3] woningen[4] is hiervoor voldoende. Er moet wel rekening worden gehouden dat niet alle plannen gerealiseerd worden, van de 'zachte plannen' zonder juridische zekerheid zal een gedeelte niet tot uitvoering komen. Voor de komende vijf jaar is 48% van de opgenomen plannen 'hard', waardoor er meer (juridische) zekerheid is dat deze plannen ook tot uitvoering kunnen komen. Een vaak gehanteerde vuistregel is dat er 130% plancapaciteit benodigd is om de doelstelling te behalen. Op basis hiervan is een totale plancapaciteit wenselijk van ca. 1.275.000 woningen.

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

WAAR IS DE MIDDENHUUR GEBLEVEN?

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

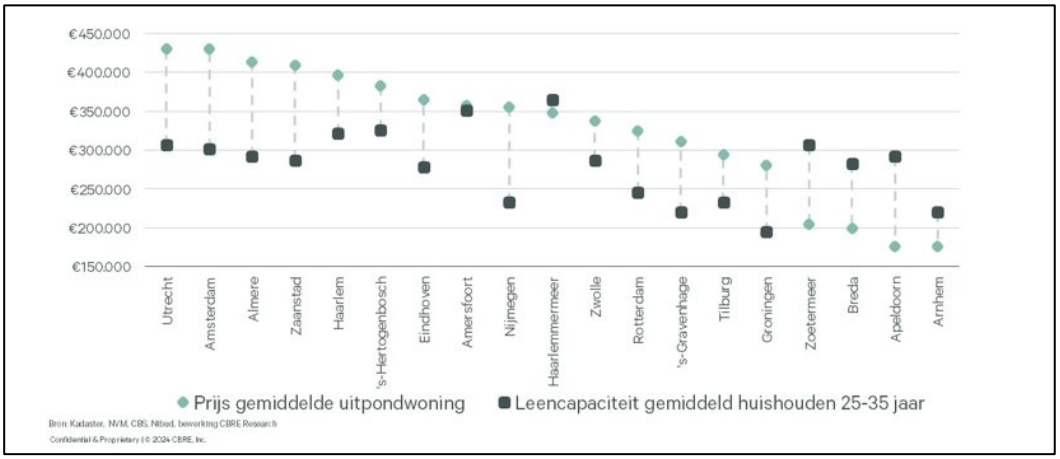
De Wet betaalbare Huur heeft echter ook een aantal ongewenste neveneffecten veroorzaakt. Door de regulering zagen beleggers hun rendementen dalen, waardoor veel beleggers in de aanloop van de wet al overgingen tot uitponden van hun huurwoningen. Zo werden in het 2e kwartaal van 2024 zo'n 12.000 huurwoningen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

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

[3] Bevat tevens ca. 180.000 in 2022 en 2023 gerealiseerde woningen
[4] *Voldoende plancapaciteit om totale woningbouwopgave te realiseren*, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (januari 2024)
[5] Of veroorzaken onwenselijke scheefhuursituaties door bewoning van een sociale huurwoning met een te hoog inkomen

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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



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

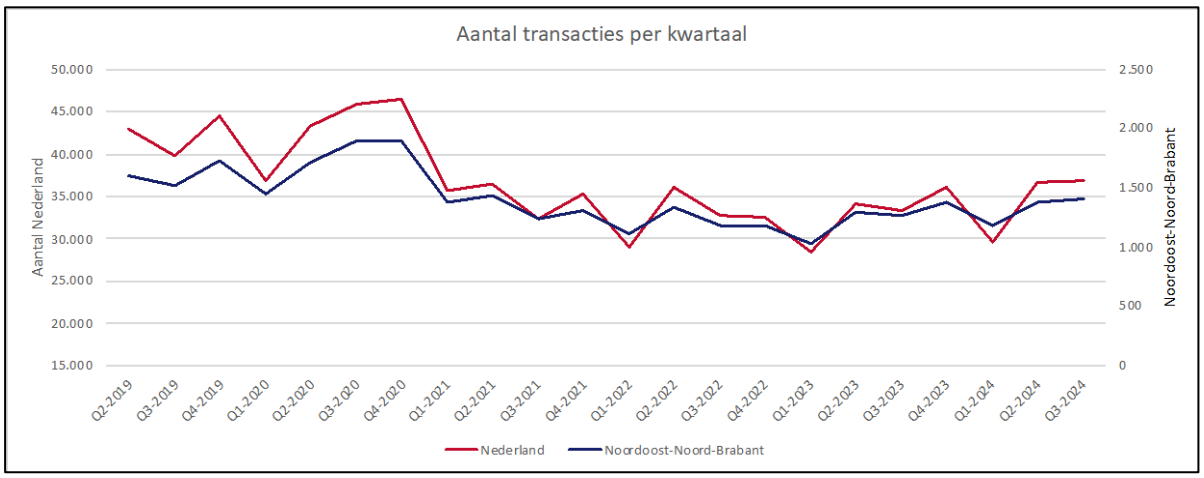
3.3. REGIONALE MARKTANALYSE NOORDOOST-NOORD-BRABANT

Zoals eerder benoemd is een COROP-gebied een regionaal gebied binnen Nederland op basis van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeks Programma. Dit was de naam van de commissie die in 1971 de indeling van Nederland in COROP-gebieden ontwierp. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. De gemeente Maashorst is gelegen in COROP regio Noordoost-Noord-Brabant. Deze regio bestaat uit de volgende gemeenten: Bernheze, Boekel, Boxtel, Land van Cuijk, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel, Vught.

GEREALISEERDE TRANSACTIES

Uit figuur 6 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties van alle woningtypen vanaf het vierde kwartaal 2020 is gaan dalen tot het eerste kwartaal 2022. Na het tweede kwartaal 2022 is het aantal transacties, met tussentijdse fluctuaties, redelijk stabiel gebleven. Voor Q1 is een dip te zien, welke goed te verklaren is met de jaarlijkse seizoenstrend waarin in het eerste kwartaal minder woningen worden verkocht. In Q2 en Q3 van 2024 schiet het aantal transacties dan ook weer terug tot een niveau vergelijkbaar met de laatste kwartalen van 2023. Gemiddeld is het aantal transacties binnen het COROP-gebied het afgelopen jaar licht toegenomen met 11,6%. Het aantal geregistreerde transacties lag per Q3 2024 op 1.414 verkochte woningen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

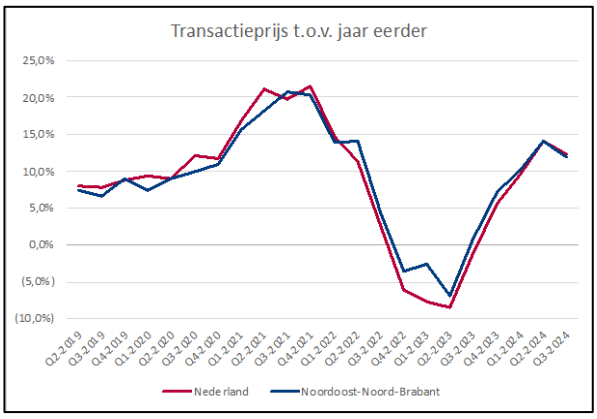


Figuur 6: Aantal transacties Nederland en regio Midden-Noord-Brabant, NVM

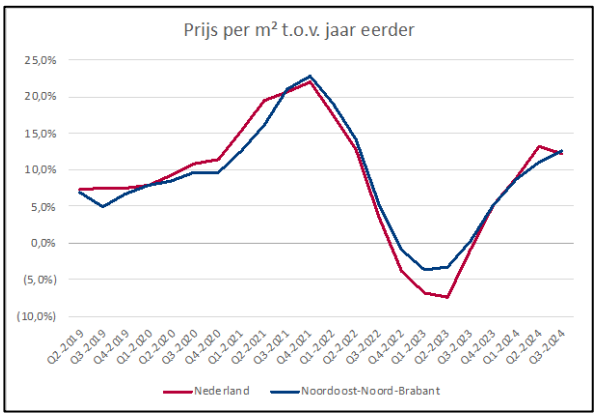
Ter vergelijk is ook de data van heel Nederland opgenomen in figuur 6. In de grafiek is te zien dat het COROP-Gebied Noordoost-Noord-Brabant een vergelijkbaar verloop vertoont als het nationale aantal transacties.

GEREALISEERDE TRANSACTIEPRIJZEN

In figuur 7 en 8 zijn de jaarmutaties van transactieprijzen uiteengezet voor Nederland en Noordoost-Noord-Brabant. Figuur 7 geeft de absolute transactieprijzen weer ten opzichte van een jaar eerder, in figuur 8 is dit weergegeven voor de prijsniveaus per m². In beide figuren blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen vanaf het vierde kwartaal 2021 trendmatig daalt voor ieder woningtype tot het eerste kwartaal 2023. Vanaf het tweede kwartaal 2023 ontstaat er een stijging welke blijft toenemen tot de meeste recente cijfers van het derde kwartaal 2024. Per het derde kwartaal 2024 is de transactieprijs binnen het COROP-gebied 12,0% hoger t.o.v. het voorgaande jaar en de toename van de prijs per m² bedraagt 12,7%. De cijfers voor Nederland zijn van vergelijkbare hoogte rond de 12%. Uit de achterliggende database blijkt dat er verschillen bestaan tussen de verschillende type woningen. Zo laten twee-onder-een-kapwoningen en tussen- en hoekwoningen de scherpste stijgingen zien (per m²) van respectievelijk 11,8%, 15,9% en 12,6%. Appartementen zitten op 15,0% en vrijstaande woningen wat lager op 9,0%. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het derde kwartaal 2024 € 4.048 en varieerde binnen de grondgebonden woningen van € 3.673 voor een tussenwoning tot € 3.986 voor een vrijstaande woning. Er is in dat geval een logische uitschieter buiten beschouwing gelaten, dat is de prijs per m² van appartementen, deze bedraagt € 4.743.



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

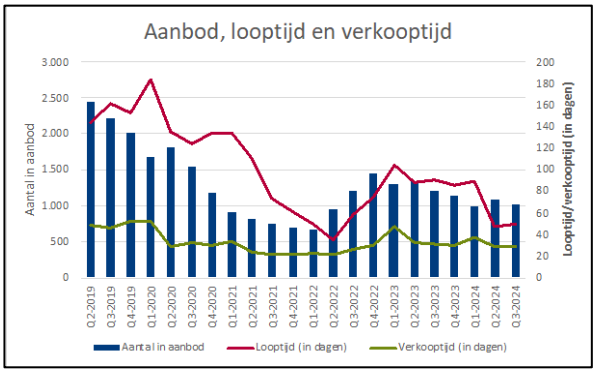


Figuur 8: Transactieprijs per m² t.o.v. jaar eerder (NVM)

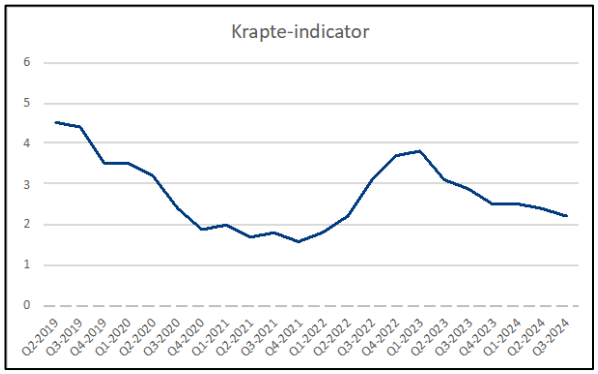
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

HET BESCHIKBARE AANBOD

Het beschikbare aanbod is in de periode tot eind 2021 sterk afgenomen in Noordoost-Noord-Brabant. Op het dieptepunt in het eerste kwartaal 2022 werden er slechts 671 woningen aangeboden, wat leidde tot een extreme kraptefactor van slechts 1,8. Vanaf het dieptepunt steeg de indicator tot 3,8 in het eerste kwartaal 2023, echter daalde de trend vervolgens tot 2,5 in het vierde kwartaal 2023 om weer heel licht op te veren naar 2,5 in de eerste helft van 2024. In de laatste twee kwartalen daalt dit weer tot slechts 2,2. Daarmee laat het COROP-gebied een vergelijkbare krapte zien als op landelijk niveau. Over diezelfde periode vertoonde de nationale woningmarkt een vergelijkbare krapte-ontwikkeling die zelfs vaak één of twee tiende lager lag dan het COROP-gebied. In figuur 9 is goed te zien dat verkooptijd en looptijd oplopen wanneer het aanbod begint te verruimen (soms met enige vertraging). Met het huidige lage aanbod is als gevolg de verkooptijd en looptijd ook zeer kort. Er werden per Q3 2024 ca. 1.024 woningen te koop aangeboden.



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



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

De verkooptijd bedroeg in het derde kwartaal van 2024 gemiddeld 29 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van 21 dagen voor een tussenwoning tot 47 dagen voor een vrijstaande woning. De gemiddelde verkooptijd van 29 dagen wijst erop dat veel woningen vrijwel direct nadat ze worden aangeboden worden verkocht. Deze dagen zijn benodigd voor de makelaar/verkoper om de verkoop in orde te maken. De verkooptijd ligt al voor langere tijd op een zeer laag niveau, hetgeen correspondeert met de toegenomen druk op de woningmarkt.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.4. LOKALE MARKTANALYSE GEMEENTE MAASHORST

Maashorst heeft net als de rest van Nederland een flinke woningbouwopgave. In 2023 zijn er in Maashorst 310 nieuwe woningen gebouwd. Dit geeft bevestiging dat er gewerkt wordt om de huisvesting in de gemeente Maashorst uit te bouwen. Ook voor de komende jaren wordt er beoogd om ruim duizend woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Om die groei op een gezonde manier te realiseren is een flinke opgave, zeker het realiseren van woningen in diverse types en van verschillende prijsniveaus. Vooral de ontwikkeling van een gepast aanbod van sociale- en middelhuur is een speerpunt dat meerdere uitdagingen met zich meebrengt.

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

Kijkend naar de verkoopcijfers van de gemeente Maashorst (NVM, 3e kwartaal 2024) is te zien dat voor Maashorst de prijsstijgingen over het algemeen nog een stukje hoger liggen dan in de marktanalyse van het COROP-gebied te zien was. Zo lag de vierkantemeterprijs ten opzichte van een jaar eerder 17,0% hoger (tegenover 12,7% voor het COROP-gebied). Ten opzichte van het voorgaande kwartaal bedroeg deze stijging tussen de 4% en 7,5% afhankelijk van woningtype, voor vrijstaande woningen was dit zelfs 17,7%. Deze gegevens zijn gebaseerd op een wat kleinere dataset (116 transacties in het meest recente kwartaal), maar geeft wel aan dat Maashorst de eerder genoemde marktontwikkelingen sterk voelt.

PRIJSNIVEAU OMGEVING

In onderstaande tabel is weergegeven hoe het mediane prijsniveau van de gemeente Maashorst zich verhoudt tot enkele omliggende gemeentes alsmede het regionale gemiddelde prijsniveau. Dit geeft een inzicht in het prijsniveau in de omgeving en hoe gemeentes zich tot elkaar verhouden. Mediane verkoopprijzen per woningtype per m^2 voor het 3e kwartaal van 2024 (NVM/Brainbay). Bedragen zijn afgerond ten behoeve van leesbaarheid. Categorieën waarvan minder dan 10 transacties afgemeld zijn in het afgelopen kwartaal zijn grijs weergegeven.

Type[6]	Tussenwoning	Hoekwoning	Twee-onder-een-kapwoning
Maashorst	€ 3.525	€ 3.570	€ 3.605
Bernheze	€ 5.470	*Geen transacties bekend*	€ 3.625
Meierijstad	€ 3.575	€ 3.630	€ 4.030
Oss	€ 3.215	€ 3.760	€ 3.670
Gemert-Bakel	€ 3.600	€ 3.655	€ 3.655
Land van Cuijk	€ 3.385	€ 3.240	€ 3.340
COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant	€ 3.675	€ 3.860	€ 3.860

[6] De types vrijstaand en appartement zijn niet weergegeven vanwege de kleine transactievolumes en meer uiteenlopende woningeigenschappen

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Het aantal transacties per categorie in het afgelopen kwartaal is beperkt. Voor de meeste gemeentes lag het aantal transacties tussen de 20 en 50. Een directe een-op-een vergelijking tussen gemeentes is zodoende relatief moeilijk te maken, hier worden immers ook de referenties voor gebruikt. Het overzicht geeft wel een grof algemeen prijspeil voor de woningtransacties die binnen de verschillende gemeentes plaatsvinden. Bij een aantal gemeentes is het aantal transacties zeer laag en bij Bernheze zijn er in het afgelopen kwartaal voor twee-onder-een-kapwoningen zelfs helemaal geen transacties bij de NVM afgemeld. Toch geeft het wel een globaal inzicht in het prijsniveau voor woningen in de regio, al wordt hierbij dus de kanttekening geplaatst dat voornoemde cijfers erg gevoelig zijn voor uitschieters.

VERGRIJZING

In de gemeente Maashorst is in 2024 zo'n 22,9% van de bewoners ouder dan 65 jaar. Dit ligt iets boven het landelijk gemiddelde van 20,5%. Naar verwachting zal het percentage van bewoners ouder dan 65 jaar door vergrijzing verder stijgen. Maashorst heeft daarmee een opgave om woonruimte te creëren voor de oudere inwoners. Deze ouderen wonen vaak alleen of met tweeën in grondgebonden woningen. Bij een uitgaande verhuisbeweging kunnen deze worden betrokken door een starter of een ander type doorstromer. Ouderen zijn als bewonersgroep relatief honkvast en zullen minder snel uit eigen beweging verhuizen. Om doorstroom te realiseren moet er een kwalitatief hoogwaardig alternatief zijn, bijvoorbeeld in de vorm van kleinere levensloopbestendige grondgebonden woningen, hoogwaardige levensloopbestendige appartementen of zorgappartementen met sociale voorzieningen.

Uit de praktijk blijkt dat ouderen niet altijd bereid zijn om naar appartementen te verhuizen. Een andere reden die de verhuisbereidheid vermindert is het sociale aspect. In de buurt blijven wonen van de opgebouwde sociale kring en het behouden van dagelijkse sociale interactie met buurtgenoten hebben een hoge prioriteit bij een overweging tot verhuizen.

Een woonvorm die daardoor steeds meer opkomt zijn zogenaamde "knarrenhofjes". Hierin wordt een mix van kleinere grondgebonden woningtypes gerealiseerd waardoor deze woningen geschikt zijn voor een mix van ouderen en jongeren. Bij dit type ontwikkeling wordt een compact hof gerealiseerd met veel gedeelde buitenruimte. Hierdoor ontstaat er een sociaal aspect en hebben oudere bewoners weinig tot geen extra lasten aan woning en tuin. In sommige gevallen wordt ook lage stapelbouw in dergelijke plannen verwerkt, bijvoorbeeld in de vorm van beneden-bovenwoningen. Doordat de plannen bestaan uit grondgebonden woningen is de verhuisdrempel lager en kan een woonproduct worden gerealiseerd worden dat beter tegemoet komt aan de daadwerkelijke wooneisen van ouderen.



Figuur 11: beoogd knarrenhof voormalige Petrus en Paulus basisschool Eerde, Meierijstad.nieuwe.nl

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.5. KANSEN EN BEDREIGINGEN WONINGMARKT 2024/2025

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

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

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

KANSEN WONINGMARKT

1. Het vertrouwen in de woningmarkt is toegenomen als gevolg van stabielere rentestanden en een toegenomen leencapaciteit voor de meeste burgers.
2. De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog waardoor woningen over het algemeen zeer snel verkocht worden. Daarnaast zijn er specifieke woningtypes waar extra vraag naar is doordat deze inspelen op specifieke behoeftes en woonwensen van burgers. Bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouderen in knarrenhofjes en beneden-bovenwoningen als een betaalbaar type meergezinswoning in kleinere kernen.
3. Er is inmiddels weer sprake van significante prijsstijgingen op de woningmarkt. Dit verhoogt de levensvatbaarheid van woningbouwprojecten voor projectontwikkelaars doordat businesscases sneller rond komen.
4. In 2024 is de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar € 435.000 gestegen. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit niet het geval is zijn er meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen. Met energiebesparende voorzieningen is de grens in 2024 zelfs € 461.100.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. De nieuwbouwdoelstelling om in 2023 90.000 nieuwe woningen te realiseren (nieuwbouw en transformatie) is nagenoeg gehaald. In totaal zijn in 2023 zo'n 88.045[7] woningen gerealiseerd. Dit is beter dan tussentijdse prognoses waarin verwacht werd dat dit aantal zou blijven steken op ca. 70.000. De bouwopgave voor de periode 2022 t/m 2030 is inmiddels bijgesteld van 900.000 tot 981.000 woningen. De netto plancapaciteit van 1.075.000 is hiervoor voldoende waardoor de focus steeds meer komt te liggen op het uitvoeren van gemaakte plannen en beleid. Wel is extra plancapaciteit wenselijk om te anticiperen op het aandeel plannen dat uiteindelijk niet tot uitvoering zal komen.
6. Verschillende bouwers hanteren verkoopconstructies om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren. Bijvoorbeeld constructies waarbij kopers een woning kopen zonder grond[8], met terugkoopgarantie[9] of met een erfpachtconstructie. Keerzijde is dat dergelijke constructies ervoor zorgen dat het gebruik van uitgifteprijzen zoals in dit rapport niet langer aansluiten bij de daadwerkelijke situatie.

BEDREIGINGEN WONINGMARKT

1. De woningmarkt is meerdere kwartalen op rij hard gestegen waardoor woningen opnieuw snel buiten bereik komen voor kopers. Deze druk veroorzaakt extreme overbiedingssituaties en er is op de meeste plekken geen sprake van een gezonde balans tussen vraag en aanbod.
2. In 2023 was er sprake van een bouwdip waardoor er een achterstand is ontstaan voor het realiseren van de nationale woningbouwopgave. Dit kwam vooral door teruglopende verkopen, hoge kosten en hoge rentestanden. Hoge kosten voor onder andere arbeid en grondstoffen zorgen ervoor dat het prijspeil van de bouwkosten nog steeds redelijk hoog is. De effecten van deze dip zullen nog enige tijd voelbaar zijn in de vorm van een lager aantal opgeleverde en aangeboden woningen.
3. Door de hoge woningprijzen hebben kopers steeds vaker aanvullende middelen nodig zoals spaargeld of familieleningen. Dit zorgt voor een toenemende mate van ongelijkheid op de woningmarkt. Niet iedereen kan over dergelijke middelen beschikken, en voor veel kopers drukken daarnaast lasten zoals een studieschuld nog verder op de leencapaciteit.
4. Nederland kampt met een overvol stroomnet. Hierdoor is vaak slechts beperkte capaciteit beschikbaar voor het aanleggen van nieuwe aansluitingen. De woningbouwsector concurreert hierin tevens met de bedrijfssector.
5. Het tekort aan huurwoningen in het middensegment is verder toegenomen en verergert door de invoering van de Wet Betaalbare Huur. Dit zorgt voor een laag aanbod middenhuurwoningen, wat de doorstroming op de woningmarkt vermoeilijkt. Doordat huurders van een sociale huurwoning geen geschikte woonruimte in het middensegment kunnen vinden ontstaan er scheefhuursituaties waardoor de druk op de sociale woningmarkt ook toeneemt.
6. De prijs voor een bestaande koopwoning ligt hoog, namelijk op: € 468.000 (Q2 2024). Dit is zelfs voor huishoudens met 2x modaal inkomen niet bereikbaar. Voor woningzoekers met een modaal inkomen en/of alleenstaanden is het nog lastiger om een betaalbare woning te vinden.

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

[7] Waarvan 73.333 nieuwbouwwoningen en 14.712 'overige woningen' zoals transformaties en splitsing
[8] Onder andere Duokoop
[9] Koopgarant

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN

4.1. ALGEMEEN

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

In §4.2 is gekeken naar bouwkavels voor vrijstaande woningen, in §4.3 en in §4.4 wordt seriematige woningbouw behandeld. De uitkomsten worden in hoofdstuk 4 op een rij gezet en, indien van toepassing, verder uitgesplitst tot de gevraagde categorieën. Bij alle hoofdstukken wordt de betreffende waarderingsmethode verder toegelicht.

4.2. WONINGBOUWKAVELS TEN BEHOEVE VAN VRIJSTAANDE WONINGEN

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

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

DEGRESSIEF STELSEL

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

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

Dit degressieve stelsel betekent het volgende prijsverloop bij toenemende kavelgrootte:

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden
Uitzondering op voornoemde staffel vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Dit betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Voor dit soort kavels geldt dat de afname van de gebruiksmogelijkheden minder snel afloopt dan bij woningen met 'normale' bebouwingsmogelijkheden. Immers wordt een groter gedeelte van de kavel volledig benut voor de woning en directe voorzieningen (bijvoorbeeld parkeergarage, gastenverblijf, terras, etc.). De afname van de gebruiksmogelijkheden c.q. het woongenot zet dus minder snel in. Om deze reden wordt geadviseerd om voor deze kavels de eerste staffel door te trekken tot 750 m² in plaats van 500 m². Voor dit soort kavels geldt dus dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

TRANSACTIES BOUWKAVELS T.B.V. VRIJSTAANDE WONINGEN

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen in de periode september 2023 tot en met september 2024. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van referenties binnen de gemeente Maashorst en de omliggende gemeenten.

In onderstaande tabel zijn de resultaten uit het referentieonderzoek weergegeven. Enkel referenties van bouwkavels met een maximum oppervlakte van 1.500 m² zijn weergegeven. De referentietransacties betreffen in Realworks of bij de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. Bedragen zijn afgerond ten behoeve van de leesbaarheid. De transactieprijs per m² van de referenties is ook via het voornoemde degressieve stelsel teruggerekend om de '100%-prijs' te herleiden, dit wordt in de analyse verder toegelicht.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. (ex. btw) per m² kavel	100%-prijs degressief per m² kavel	Gem. Perceel in m²
Veghelsedijk	Erp	2	€ 407.500	€ 305	€ 369	1120
Wintertuin	Nistelrode	4	€ 275.250	€ 363	€ 439	705
De Scheifelaar	Veghel	1	€ 350.000	€ 294	€ 356	984
Losse kavels	Vinkel/Gemert	2	€ 294.500	€ 380	€ 460	646
Breestraat	Volkel	2	€ 226.100	€ 412	€ 434	502
Millsebaan 55	Uden	1	€ 545.000	€ 489	€ 659	1017
Kamille 5	Uden	1	€ 545.000	€ 336	€ 472	1.085
Gemiddeld		**13 (tot.)**	**€ 337.000**	**€ 367 per m²**	**€ 447 per m²**	**803 m²**

Ten aanzien van de referenties wordt opgemerkt dat een bandbreedte te zien is die loopt van € 390 tot € 460 (teruggerekende 100%-prijs). De kavel Millsebaan 55 wordt gezien als een uitschieter, dit betreft een kavel op een goede locatie iets buiten het centrum van Uden, hierdoor zal de betaalbereidheid hoog zijn en er in de praktijk geen staffel zijn toegepast ondanks het grotere oppervlak. Wanneer deze referentie buiten beschouwing wordt gelaten komt de gemiddelde 100%-prijs op € 425 per m². Het aantal (nieuwe) aangetroffen transacties is redelijk klein. Ten opzichte van vorig jaar is te zien dat prijzen zich iets omhoog bewegen. Het lage aanbod van dit soort kavels zorgt dat er voor courante kavels nog steeds een aanzienlijke betaalbereidheid is. Kavels komen slechts mondjesmaat beschikbaar in de regio waardoor de verkooptijden ook zeer kort zijn.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar **te koop staande bouwkavels** voor vrijstaande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Maashorst. Op 13 september 2024 werden op www.funda.nl onderstaande bouwkavels aangeboden.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. (ex. btw) per m² kavel	100%-prijs degressief per m² kavel	Perceel in m²
Grootveld	Erp	3	€ 394.667	€ 309	€ 427	1055
De Scheiffelaar	Veghel	2	€ 375.814	€ 283	€ 401	1101
Kruigenstraat	Veghel	2	€ 418.775	€ 257	€ 414	1346
Venpad	Schaijk	2	€ 220.000	€ 510	€ 511	357
Gemiddeld		**9 (tot.)**	**€ 357.000**	**€ 337 per m²**	**€ 437 per m²**	**975 m²**

Bij het aanbod is te zien dat de (niet teruggerekende) prijzen aanzienlijk lager uitkomen (m.u.v. Venpad). Dit is goed te verklaren doordat de kavels gemiddeld genomen aanzienlijk groter zijn. De teruggerekende 100%-prijs ligt dan ook veel meer in lijn met het prijsbeeld dat we zagen bij de transacties, namelijk rond de € 400 tot € 425 per m² kavel. De twee kleinere kavels in Schaijk verhogen deze gemiddelde prijs wel iets. Deze kavels aan het Venpad liggen binnen de bestaande bebouwing van Schaijk; voor dit soort inbreidingslocaties worden doorgaans hogere prijzen betaald omdat er zelden bouwkavels verkocht worden binnen het bestaande deel van de kern.

RESULTATEN

Op basis van voornoemd referentieonderzoek wordt een grondprijs geadviseerd van **€ 415 per m² kavel**. Er wordt gezien dat de prijzen in het afgelopen jaar iets zijn gestegen en dat er een aanhoudende vraag is naar dit soort kavels vanwege het beperkte aanbod. Dit met inachtneming van het voornoemde degressieve stelsel met halvering van de prijs per m² in stappen van 500 m².

4.3. SERIEMATIGE WONINGBOUW

4.3.1. TOELICHTING RESIDUELE WAARDEBEREKENING

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport 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 residuele methode werkt als volgt:

1. **Bepalen van de opbrengstpotentie**
   De eerste stap is het bepalen van de potentiële verkoopopbrengst van het object dat op het perceel grond kan worden gebouwd. Dit gebeurt bijvoorbeeld aan hand van transacties van vergelijkbare objecten.
2. **Bepalen van de stichtingskosten**
   Vervolgens worden de stichtingskosten bepaald die nodig zijn om dit object bebouwing te realiseren. De stichtingskosten bestaan voor het grootste gedeelte uit bouwkosten. Andere significante kostenposten zijn: bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico, en financieringskosten. Afhankelijk van het specifieke project kunnen er soms specifieke andere kostenposten gelden, denk hierbij bijvoorbeeld aan inrichtingskosten voor publiek gebied of sloopkosten van opstallen die nog op de bouwkavel aanwezig zijn.
3. **Berekenen van de residuele grondwaarde**
   De residuele waarde van de grond is de opbrengstpotentie minus de kosten om deze opbrengst te kunnen realiseren. Na het in mindering brengen van de stichtingskosten blijft dus de grondwaarde over. De grondwaarde van een eenheid kan gedeeld worden door het bijbehorende perceeloppervlak om inzicht te krijgen in de grondprijs per m^2.

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

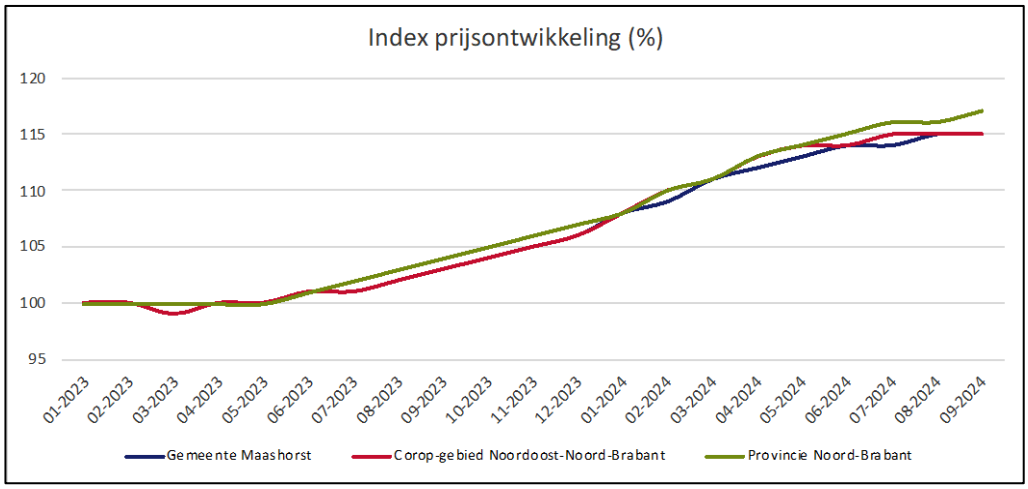


Figuur 12 - Verbeeldingen normatieve woningtypes (bijlage 4) - Bouwkostenkompas

Door de normatieve aanpak ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen zwaardere/aanvullende kwaliteitseisen (waaronder duurzaamheidseisen) door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen.

Deskundigen hebben gekeken naar de marktontwikkeling op de verkoopprijzen van de referentiewoningen. In onderstaande figuur is de prijsontwikkeling van de NVM weergegeven. Hieruit blijkt dat de verkoopprijzen sinds januari 2021 zijn opgelopen tot een piek in de markt ca. april 2022. Vervolgens volgt een periode van afkoeling waarna vanaf ca. april 2023 weer een meer gematigde stijging wordt ingezet welke in de eerste helft van 2024 verder versnelt. Deskundigen maken de belangrijke kanttekening dat de betreffende index betrekking heeft op transacties van bestaande woningen. Dit inzicht is meegenomen in het bepalen van het juiste prijsniveau van de normatieve woningtypes.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



Figuur 13: Prijsontwikkeling, Januari 2023 – september 2024, NVM

4.3.2. REFERENTIEONDERZOEK

TRANSACTIES NIEUWBOUWWONINGEN

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van (nieuwbouw) rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De referenties betreffen nieuwbouwwoningen die zijn verkocht binnen de periode januari 2023 tot en met september 2024 binnen de gemeente Maashorst en omliggende gemeentes. Uit de gevonden referenties volgen de navolgende gemiddelde opbrengsten per m² gbo per kern en woningtype.

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

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. per m² (index)	Woonopp. in m²	Perceel in m²
Twee-onder-een-kapwoningen						
De Ruiter	Uden	12	€ 535.125	€ 3.798	155	269
Vlasroot/Hekel Zeeland	Zeeland	2	€ 529.000	€ 4.143	134	299
De Burgt Fase 1D	Boekel	6	€ 494.000	€ 3.678	137	297
Antoniusstraat	Volkel	2	€ 387.500	€ 3.429	115	138
Gemiddeld		**22 (tot.)**	**€ 509.900**	**€ 3.760 per m²**	**144 m²**	**268 m²**
Rijwoningen						
De Ruiter	Uden	9	€ 371.278	€ 3.734	110	134
Hekel	Zeeland	6	€ 394.667	€ 3.322	129	178
De Burgt Fase 1D	Boekel	15	€ 367.667	€ 3.118	120	172
Antoniusstraat	Volkel	3	€ 372.500	€ 3.461	110	135
Sesterpark	Uden	26	€ 397.712	€ 3.351	126	126
Gemiddeld		**59 (tot.)**	**€ 384.400**	**€ 3.350 per m²**	**121 m²**	**144 m²**

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

In de residuele berekening is gewerkt aan de hand van vrij op naam prijzen. Transactieprijzen zijn waar nodig gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw. Het totale referentieonderzoek is als bijlage 2 aan dit rapport gevoegd.

De referenties zijn geïndexeerd naar prijspeil augustus 2024 conform de prijsindexcijfers van het NVM[10].

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Maashorst.

Op 3 oktober 2024 werden op www.funda.nl onderstaande **nieuwbouwwoningen** te koop aangeboden binnen de gemeente Maashorst.

Project	Plaats	Aantal	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m²	Woonopp. in m²	Perceel opp. in m²
Twee-onder-een-kapwoningen						
7 woningen Volkelseweg	Uden	2	€ 540.333	€ 4.198	117	179
De Oudedijk	Odiliapeel	2	€ 562.000	€ 4.380	129	175
Lankeserf	Volkel	2	€ 597.000	€ 4.264	140	N.b.
Gemiddeld		**6 st.**	**€ 540.300**	**€ 4.200**	**129 m²**	**179 m²**
Rijwoningen						
7 woningen Volkelseweg	Uden	5	€ 435.800	€ 4.169	105	169
De Kerselaar	Uden	5	€ 444.000	€ 3.721	119	146
Gemiddeld		**10 st.**	**€ 439.900**	**€ 3.945**	**112 m²**	**157 m²**

ANALYSE TRANSACTIES EN AANBOD

Rijwoningen

Voor rijwoningen wordt uit de transacties een prijspeil zichtbaar dat overwegend loopt van ca. € 3.000 t/m € 3.800. Het is hierbij belangrijk om op te merken dat een aantal van de referenties onderaan de bandbreedte mogelijk is afgetopt in verband met prijsafspraken. Vooral enkele transacties van tussenwoningen bij De Burgt lijken te zijn afgetopt. Zonder inzage in eventuele gemaakte afspraken is het moeilijk om te bevestigen of deze woningen inderdaad zijn afgetopt, en zo ja voor welk bedrag. Zodoende is in de beoordeling meer de focus gelegd op de andere transacties waarbij dit risico niet speelt. Bij de rijwoningen zit er verschil tussen de tussen- en hoekwoningen. Zo laten de tussenwoningen een gemiddelde prijs zien van € 3.200 en de hoekwoningen van € 3.550 per m^2.

Deskundigen hebben in het onderzoek eveneens gekeken naar het aanbod. Zeker doordat een gedeelte van de woningen onder aanbod reeds onder optie is of onder voorbehoud is verkocht geeft dit een goed inzicht in de ontwikkeling van de verkoopprijzen. Het aangetroffen aanbod laat een gemiddelde prijs zien die hoger ligt dan de transacties, namelijk € 3.950 per m^2. Dit is goed verklaarbaar doordat de woningen aan de Volkelseweg luxere levensloopbestendige woningen zijn die dus ook verkoopprijzen hebben van boven de € 4.000 per m^2. De woningen in het project De Kerselaar zijn wat betreft prijsniveau aanzienlijk vergelijkbaarder, lopend van € 3.550 tot € 3.900 per m^2. In het algemeen kan wel worden gesteld dat het prijsniveau van het aanbod iets hoger is dan de voltooide transacties.

[10] De prijsindexcijfers van het NVM betreffen indexcijfers op COROP-niveau.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Voor wat betreft oppervlaktes wordt een gemiddelde gezien van ca. 105 tot 120 m^2 voor het woonoppervlak van tussenwoningen; hoekwoningen zitten op een vergelijkbaar niveau, al wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat deze gemiddeld iets naar beneden gehaald worden door enkele specifieke kleinere woningtypes (Antoniusstraat, De Ruiter). Bij kavels is het verschil een stuk groter. Tussenwoningen laten een kavelgrootte zien van overwegend ca. 100 tot 150 m^2 met een relatief beperkte spreiding. Voor hoekwoningen is deze spreiding juist groot: de gemiddelde grootte is ca. 190 m^2, maar dit loopt uiteen van 100 tot 350 m^2. De meeste percelen van hoekwoningen bevinden zich hierbij binnen een bandbreedte van 135 tot 260 m^2.

Een gedeelte van de woningen die in de registratiesystemen geclassificeerd worden als hoekwoning blijken bij nadere inspectie eerder eindwoningen, deze zijn qua metrage van zowel woonoppervlak als kavel vrijwel gelijk aan tussenwoningen, hier is dan ook rekening mee gehouden in het bepalen van de metrages van de normatieve types.

Twee-onder-een-kapwoningen
Voor twee-onder-een-kapwoningen geeft het referentieonderzoek een redelijk eenduidig beeld. De gemiddelde prijs per m^2 zit bij de transacties op € 3.750, lopend van ca. € 3.500 tot € 4.000. Het aanbod komt met een gemiddelde prijs van € 4.200 per m^2 opnieuw hoger uit. Dit is voornamelijk toe te wijzen aan de gemiddeld kleinere gebruiksoppervlakte (129 om 144 m^2). Onderlinge prijsverschillen tussen de projecten zijn relatief klein en volgen voornamelijk uit het gebruiksoppervlak, de kavel en verschillen in afwerkingsniveau en ligging. Het woonoppervlak ligt tussen de 120 en 165 m^2 waarbij het merendeel ligt tussen de 130 en 150 m^2. Het gemiddelde ligt op 144 m^2 bij de transacties en 129 m^2 bij het aanbod. Het is te zien dat twee-onder-een-kapwoningen over het algemeen iets kleiner worden. Grotere woningen in deze categorie (155+ m^2) worden steeds meer een aparte luxecategorie die iets los komt te staan van de meer gangbare twee-onder-een-kapwoningen van 130-150 m^2. Op basis hiervan is het normatieve woningtype dan ook iets verkleind in vergelijking met het voorgaande advies. De kavelgroottes lopen van 175 tot 360 m^2, met het zwaartepunt rond de 250 tot 280 m^2.

VERGELIJK GEMEENTEN
In aanvulling op voorgaand referentieonderzoek is tevens gekeken naar het grondprijsbeleid van de omliggende gemeenten (voor zover dit is gepubliceerd). Doordat gemeentes verschillende woningtypes, categorieën en aftoppingsgrenzen hanteren is het moeilijk om deze eenduidig te vergelijken. Globaal valt een prijs te zien welke ligt tussen de € 300 tot € 500 per m². Hierbij liggen de prijzen voor kavels in meer verstedelijkte gemeentes hoger in het spectrum dan voor meer landelijk gelegen kernen. Vrijwel alle gemeentes splitsen hun grondprijzen in recente jaren uit. Bijvoorbeeld op basis van verschillende kernen, woningtypes en in sommige gevallen voor specifieke ontwikkelingen.

De volledige vergelijking van het uitgiftebeleid is te vinden in bijlage 3.

4.4. UITGANGSPUNTEN RESIDUELE BEREKENING

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

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

Categorie	Bouwkosten per m² bvo
Rijwoning	€ 1.315,00
Twee-onder-een-kap	€ 1.425,00

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

VRIJ-OP-NAAMPRIJZEN

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

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m² gbo
Rijwoning	€ 3.375,00
Twee-onder-een-kap	€ 3.750,00

STICHTINGSKOSTEN OVERIG

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

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

RESULTATEN BEREKENING

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

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2024	Normatieve residuele grondwaarde 2025	Verschil
Rijwoning	€ 390,00 per m² kavel	**€ 450,00 per m² kavel**	+ 15,4%
Twee-onder-een-kap	€ 325,00 per m² kavel	**€ 375,00 per m² kavel**	+ 15,4%

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. GRONDPRIJSADVIES WONEN

5.1. ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van woningbouwkavels. Het grondprijsadvies zal nader uitgesplitst worden naar de verschillende kernen en de verschillende woningsoorten. Het grondprijsadvies is gebaseerd op de marktanalyse uit hoofdstuk 3 en de verschillende analyses uit hoofdstuk 4. De grondwaarde voor woningen is deels bepaald via de comparatieve methode op basis van het referentieonderzoek en deels via de residuele waardebepalingsmethode op basis van een normatieve residuele berekening.

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

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

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

5.2. GRONDPRIJSADVIES WONEN

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

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

Type	Prijs per m² excl. btw
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 415,00

Voor kavels groter dan 500 m^2 geldt het in §3.2 omschreven degressieve stelsel waarbij de grondprijs afneemt naarmate de kavel groter wordt.

Voor kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden geldt een eerste afwijkende staffel van 750 m², waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld (zie ook §4.2).

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5.2.2. UITGIFTEPRIJS SERIEMATIGE WONINGBOUW

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

Type	Prijs per m² excl. btw
Grondwaarde rijwoning	€ 450,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 375,00

Door de gevoeligheid van de residuele berekening als waarderingsmethode is het belangrijk om inzicht te hebben hoe wijziging van de input de uitkomsten drastisch kan doen veranderen. Om deze reden wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de gevoeligheid van deze rekenmethode inclusief een rekenvoorbeeld en alternatieven.

5.3. UITSPLITSING GRONDPRIJS PER KERN

In dit grondprijsadvies worden de geadviseerde grondprijzen gedifferentieerd per kern. Deskundigen hanteren een methode die vaker wordt toegepast, namelijk een beoordeling op basis van voorzieningen. De kern Uden wordt daarvoor als uitgangspunt genomen voor de vergelijking. Deskundigen hebben de kernen binnen de gemeente Maashorst onderzocht en geen van deze kernen beschikt over een beter voorzieningenniveau. De eerder bepaalde grondprijs wordt dus gesteld als 100% en gelijkgesteld aan de kern Uden. Op basis van de voorzieningen van de overige kernen is vergeleken hoe deze zich verhouden met Uden.

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

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Correctie per kern
Er zijn geen ontwikkelingen aangetroffen die hebben gezorgd voor een onderlinge verschuiving voor wat betreft het voorzieningsniveau. Daarnaast wordt er op basis van het referentieonderzoek ook geen aanleiding gezien om de bestaande verdeling te wijzigen. Op basis van voornoemde worden de volgende correcties per kern geadviseerd, deze zijn dan ook gelijk aan de voor 2024 geadviseerde percentages.

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

Op basis van voornoemde worden de volgende basisgrondprijzen per kern geadviseerd voor 2025. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van de kern en de aanwezige voorzieningen.

Type woningbouwgrond	Prijs per m² excl. btw			
Type \ Kern	Uden (100%)	Schaijk, Zeeland (90%)	Volkel (85%)	Odiliapeel, Reek (80%)
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 415,00	€ 375,00	€ 355,00	€ 330,00
Grondwaarde rijwoning	€ 450,00	€ 405,00	€ 380,00	€ 360,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 375,00	€ 335,00	€ 315,00	€ 300,00

5.4. UITSPLITSING OP PROJECTNIVEAU

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

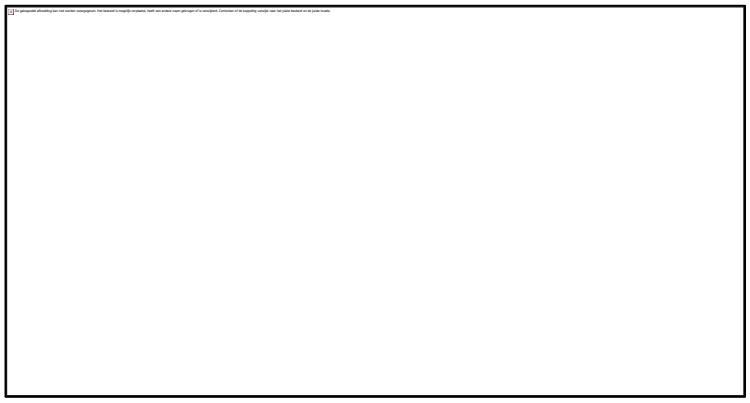
Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijzen uit is gegaan van bouwkavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Deskundigen adviseren nadrukkelijk om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op 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 5.1.

5.4.1. DE RUITER, UDEN

Het project De Ruiter betreft een ontwikkeling voor woningen in het plangebied Uden Zuid. De projectlocatie is landelijk gelegen en heeft een ruimere verkaveling met veel groen in de wijk. In het gebied worden ca. 165 woningen ontwikkeld, waarvan 25% is bestemd voor de sociale sector. Er wordt een divers aanbod aan woningen mogelijk gemaakt met onder andere tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

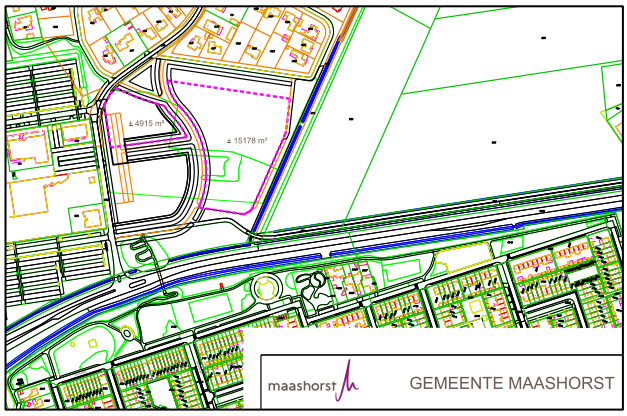


Figuur 14: Verkavelingstekening zuidelijke vlek De Ruiter, Gemeente Maashorst

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

5.4.2. PARK MAASHORST KAMER 4, UDEN (PROJECTBOUWDEEL EN ZLEFBOUWKAVELS)

In kamer 4 van Park Maashorst worden verschillende typen woningontwikkeling gerealiseerd binnen het plangebied tussen de Rondweg en Erphoevenweg (zie verbeelding). Het project zal bestaan uit zelfbouwkavels en projectmatige bouw met tevens ruimte voor 'nieuwe woonvormen'. Deze laatste categorie wordt beoogd voor het zuidelijke deel van het gebied.



Figuur 15: Plangebied (projectmatige woningbouwontwikkeling) Park Maashorst Kamer 4

Deskundigen adviseren voor zowel het projectmatige woningbouwdeel en de zelfbouwkavels van Kamer 4 te Park Maashorst om de normatieve grondprijzen aan te houden zoals opgenomen in hoofdstuk 6 voor de kern Uden met daarbij de afwijkingsmogelijkheid van 10% op basis van de kavel specifieke aspecten. De eerder genoemde staffeling op basis van kavelgrootte blijft van toepassing. Dit sluit aan bij de eerdere advisering voor de uitgifte van kavels in de naastgelegen Kamer 3.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5.4.3. KERKSTRAAT OOST, ZEELAND

Het project Kerkstraat-Oost is een woningbouwontwikkeling gelegen in de dorpskern van Zeeland. Het vigerende bestemmingsplan “Ontwikkeling Kerkstraat Oost, Zeeland” is op 28 januari 2021 vastgesteld en onherroepelijk geworden. Binnen het plan is nog een perceel uitgeefbaar voor projectmatige bouw. Het betreft een perceel voor bouw van 5 geschakelde patiowoningen. De kavel is op onderstaande plankaart rood omlijnd. Voor de geschakelde patiowoningen wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de grondprijs voor twee-onder-één-kapwoningen.



Figuur 16: Plankaart Kerkstraat Oost te Zeeland, Gemeente Maashorst

De overige gronden in het plangebied zijn reeds uitgegeven en worden daarom niet behandeld in dit rapport.In eerdere adviezen werd wel nog advies gegegeven omtrent een blok rijwoningen binnen dit plan. Voor dit gedeelte worden inmiddels afspraken gemaakt met de woningcorporatie waardoor hiervoor niet langer advies hoeft worden gegeven.

5.4.4. PROJECT EIKENHEUVEL

Het project Eikenheuvel betreft een woningbouwlocatie aan de zuidwestkant van Uden. Het gebied ligt ten westen van Uden-Zuid nabij De Ruiter. In het gebied wordt de ontwikkeling van ca. 460 woningen beoogd met ruim 100 sociale woningen en ruim 100 betaalbare woningen. Er wordt een gemengd woonaanbod beoogd met onder andere rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en zelfbouwkavels. In het plan komt ook ruimte voor specifiekere woonconcepten zoals rug-aan-rugwoningen, parkwoningen en (kleinschalige) appartementencomplexen. Het plan heeft een gemengde groene opzet met verschillende veldjes/parkjes en water.

Het plan is nog in een vroege fase, maar krijgt een goede ontsluiting en kent een goede mate van woningdifferentiatie. De wijk wordt net als De Ruiter gewaardeerd als een gemiddeld goede wijk, waarbij voor de wijk als geheel bij het grondprijsadvies kern Uden wordt aangesloten. Onderstaand is de (concept)programmakaart met beoogde woningtypes weergegeven alsmede het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



Figuur 17: Concept programmakaart plan Eikenheuvel, Gemeente Maashorst



Figuur 18: Concept stedenbouwkundig plan Eikenheuvel, Gemeente Maashorst

Deskundigen adviseren als uitgangspunt de normatieve grondprijs voor de kern Uden te hanteren. Dit met inachtneming van de staffel en 10% afwijkingsmogelijkheid voor kavel specifieke aspecten. In het jaar van uitgifte dienen deze prijzen geactualiseerd worden en kunnen eventuele correcties voor de specifieke kavels worden toegepast. In zijn algemeenheid is er bij het project sprake van een goede ligging en uitgangspunten voor wat betreft opzet, ligging, groenvoorziening etc. Omdat er verschillende specifieke woningtypes worden gerealiseerd zal voor ten minste een gedeelte van het gebied maatwerk nodig zijn. Voor bijvoorbeeld stapelbouw en rug-aan-rugwoningen zal de grondprijs sterk afhangen van de specifieke uitgangspunten van gebouw en kavels.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. GEVOELIGHEID RESIDUELE BEREKENING

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

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

Vooruitzichten bouwkosten
Naast de algemene gevoeligheid van de berekening wordt opgemerkt dat de taxateur niet in de toekomst kan waarderen. Bij het bepalen van de waarde van de grond per heden dient hij er echter wel rekening mee te houden hoe de markt aankijkt tegen de prijsontwikkelingen van de (bouw)kosten en opbrengsten. Vooral rond 2022-2023 vonden er scherpe prijsstijgingen van de bouwkosten plaats aangejaagd door de hoge inflatie, oplopende arbeids- en grondstofkosten. De bouwkosten zijn inmiddels grotendeels gestabiliseerd, maar liggen nog steeds op een hoog niveau. Het lijkt vooralsnog dan ook niet reëel om te veronderstellen dat de (bouw)kosten teruggaan naar het oude niveau. Al met al zijn er zeker indicatoren op basis waarvan verwacht kan worden dat de prijzen voor (bouw)kosten afnemen, maar zijn er ook factoren die dit teniet zullen doen.

Stichtingskosten
Op basis van bovenstaande zal een redelijk handelend en denkend koper per heden geen rekening houden met significant dalende (bouw)kosten. Er zijn echter meerdere factoren, die de (stichtings)kosten bepalen. Hierbij dient gedacht te worden aan het ontwerp, de bouwwijze en de winst & risico. Nu de opbrengsten van vastgoed meer onder druk staan en de (bouw)kosten stijgen zal de reeds ingezette innovatie in de bouw verder toenemen. Denk daarbij aan meer prefab in de bouw, een hogere mate van standaardisatie[11] of het bouwen van kleinere woningen voor de categorieën met een prijsaftopping. Dit mogelijk in combinatie met een soberder afwerkingsniveau, zodat beter kan worden voorzien in de behoefte naar goedkopere woningen. Daarnaast leert de geschiedenis dat in een afnemende markt, bouwbedrijven genoegen nemen met lagere marges met als doel om de orderportefeuille gevuld te houden.

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

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

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

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

Een tweede methode is om de grondprijzen te baseren op een grondquote. Hiermee wordt wel enigszins voorbijgegaan aan specifieke bouwkosten van een project. Anderzijds is het voordeel dat een grondprijs per m^2, alleen maar klopt als er ook een bij de woning passende perceel grootte is. Een grondquote biedt als het ware een inzicht in de financiële verhoudingen binnen een ontwikkeling.

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6.1. REKENVOORBEELD

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

Type 1 tot en met 3 betreffen varianten van eenzelfde type rijwoning met respectievelijk een kleine kavel (80 m^2), middelgrote kavel (120 m^2) en een grote kavel (160 m^2). De prijs zal door de verschillen in perceelgrootte veranderen. De VON-prijs voor de ruime variant stijgt met € 18.000 terwijl de kleine variant juist met dit bedrag daalt. Beide prijzen blijven redelijkerwijs in lijn met een normale referentiebandbreedte uit de praktijk. De bouwkosten zullen door het groter perceel wijzigen. Bij een groter perceel zullen de bouwkosten iets meestijgen. Bijkomende kosten en WRAK zijn op basis van een percentage van de bouwkosten, deze stijgen dus in gelijke tred mee.

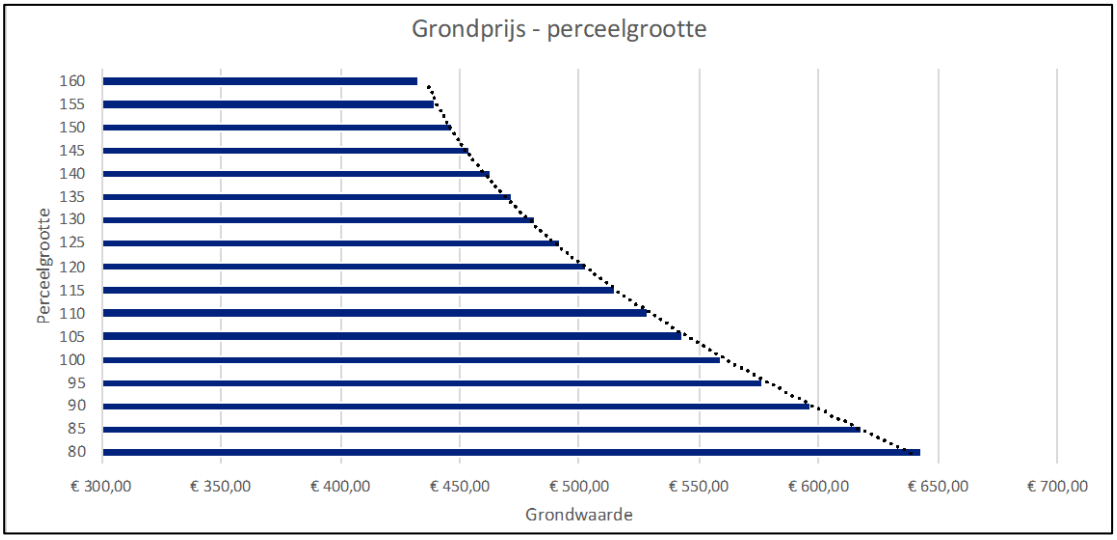
Residuele grondwaarde		Type woning 1	Type woning 2	Type woning 3	Totaal
Programma					
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	Koop	
Type		Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning	
m2 gbo		120	120	120	360
m2 bvo		158	158	158	474
m2 kavel		80	120	160	360
Marktwaarde					
VON-prijs (incl. btw)		€ 360.000,00	€ 378.000,00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

Figuur 19: rekenvoorbeeld gevoeligheid residuele berekening (theoretische cijfers)

Onder aan de streep leiden deze wijzigingen tot grote verschillen in grondprijs. Terwijl de op de bouwgrond gerealiseerde woningen weinig van elkaar verschillen lopen de grondprijzen sterk uiteen. In bovenstaand voorbeeld neemt de grondprijs per m^2 bijvoorbeeld met zo'n 33% toe van € 430,00 per m^2 tot € 645,00 per m^2 tussen de grootste en kleinste variant. In de grondquote zijn deze verschillen ook goed terug te zien: 21% voor de grote variant, maar slechts 17% in de kleine variant.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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



Figuur 20: verhouding grondwaarde per m² ten opzichte van perceelgrootte

6.2. AANDACHTSGEBIED: KLEINE WONINGTYPES

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

Bij zeer kleine kavels en woningen kan de grondwaarde voor dit soort woningen hoog oplopen. In vergelijking met 'reguliere' rijwoningen kan de verkoopprijs voor een klein type woning (50-75 m² gbo) tientallen procenten hoger uitkomen. Vergelijking op meterprijzen loopt snel krom door de kleine oppervlaktes. Kopers kijken dan ook eerder naar de absolute prijs en doen op basis daarvan een transactie. Omdat er een hogere betaalbereidheid geldt voor de kernbenodigdheden van een woning (verder gestuwd door de huidige woningschaarste) leidt dit tot meterprijzen die in extreme gevallen bijna dubbel zo hoog liggen als een reguliere rijwoning in dezelfde regio. Door het kleinere bouwoppervlak nemen de bouwkosten per m² weliswaar eveneens toe, maar dit is verhouding aanzienlijk minder dan de toename van de opbrengsten. Dit leidt samen tot een residuele grondwaarde die aanzienlijk hoger ligt dan bij reguliere woningbouw[12].

[12] Verplaatsen van de parkeergelegenheid naar centrale publieke parkeerterreinen versterkt dit effect verder. Het

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Concluderend wordt een tweeledig advies gegeven:

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

percentage uitgeefbare grond binnen een plan neemt verder af terwijl dit de verkoopprijs van de woning slechts beperkt beïnvloed.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

7. SAMENVATTING

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

UITGIFTEPRIJZEN WONINGBOUWGROND

Type woningbouwgrond	Prijs per m² excl. btw
Kavels t.b.v. vrijstaande woning (basisprijs)	
Grondwaarde kavels*	€ 415,00
Seriematige woningbouw (basisprijs)	
Grondwaarde rijwoning	€ 450,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 375,00

**Met inachtneming degressief stelsel in stappen van 500 m². Eerste staffel van 750 m² voor woningen met ruime bebouwingsmogelijkheden (zie §4.2)*

UITSPLITSING KERNEN

Type \ Kern	Uden (100%)	Schaijk, Zeeland (90%)	Volkel (85%)	Odiliapeel, Reek (80%)
Kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 415,00	€ 375,00	€ 355,00	€ 330,00
Grondwaarde rijwoning	€ 450,00	€ 405,00	€ 380,00	€ 360,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 375,00	€ 335,00	€ 315,00	€ 300,00

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

8. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Referentieonderzoek nieuwbouwwoningen
3. Uitgiftebeleid gemeentes
4. Kengetallen bouwkosten
5. Gestandaardiseerde woningcategorieën
6. Residuele grondwaardeberekening

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

BIJLAGE 1

Gloudemans



OFFERTE

Gemeente Maashorst / Grondprijsadvies 2025

Kenmerk

4061.41-Offerte

Datum

23 augustus 2024



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 / Grondprijsadvies 2025
Kenmerk	4061.41-Offerte
Deskundigen	G. Schol RT
	Ing. J.C. van den Heuvel
Datum	23 augustus 2024

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

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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 23 juli 2024 per e-mailbericht verzocht een offerte uit te brengen voor het opmaken van de actualisatie van twee grondprijsadviezen voor de gemeente Maashorst, namelijk een advies met betrekking op woningbouw en een separaat advies voor bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Uiteraard zijn wij hiertoe graag bereid. Met genoegen presenteren wij u onderstaand onze offerte. In onderhavige offerte zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de werkzaamheden opgenomen. Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

1. OBJECT

Door de taxatiecommissie is vorig jaar het grondprijsadvies 2024 aan de gemeente verstrekt. Onderhavige opdracht ziet op een actualisatie van dit grondprijsadvies. 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 grondprijsadvies zijn:

A. Grondprijsadvies 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 4 (Uden) projectbouwdeel
- Kerkstraat Oost (Zeeland) (2 uitgeefbare percelen: 1 voor 7 rijwoningen en 1 voor 5 geschakelde patiowoningen)
- Project Eikenheuvel

B. Grondprijsadvies bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen
Dit advies bestaat uit de volgende categorieën:

Bedrijventerrein (algemene grondprijs):
- Hoogveld Zuid
- Reek Zuid
- Perceel Uden Noord II (Q 1953)
- Voederheil

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 2025 op basis waarvan interne besluitvorming kan plaatsvinden.

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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 in ca. 6 tot 8 weken 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 grondprijsadvies 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;
- referentieonderzoek;
- marktonderzoeken;
- 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 de heer G. Schol BBA RT en de heer ing. J.C. van den Heuvel, de heer G.J. Versteeg RM RT namens De Lorijn Raadgevers o.g. en de heer M. van den Bergh namens Van de Ven Garantiemakelaars.

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 circa 60 uren te kunnen verrichten.

De Lorijn Raadgever o.g.

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 140,00 exclusief btw 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 circa 24 uren te kunnen verrichten.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 135,00 exclusief btw. 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.

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Van de Ven Garantiemakelaars
Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 135,00 exclusief btw 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 circa 10 tot 15 uren te kunnen verrichten.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 135,00 exclusief btw. 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 de Ven Garantiemakelaars 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 € 129,61 exclusief btw en kantoorkosten.

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 G. (Gerben) Schol op telefoonnummer 06 516 133 24 of per e-mail gschol@gloudemans.nl, of J.C. (Joost) van den Heuvel, op telefoonnummer 06 294 28 261 of per e-mail jvandenheuvel@gloudemans.nl.

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

Met vriendelijke groet,

G. Schol RT

Voor akkoord (4061.41-Offerte):

Gemeente Maashorst

……
De heer T. Janssen

Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

……

Factuurkenmerk opdrachtgever:

……

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bijlage 1: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

1. Algemene voorwaarden

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

2. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

De rapportage voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS.

3. Aansprakelijkheid

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

4. Publicatie

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

5. Uitvoering van de werkzaamheden

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

6. Stukken

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

7. Reactie op concept

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

8. Kosten

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

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

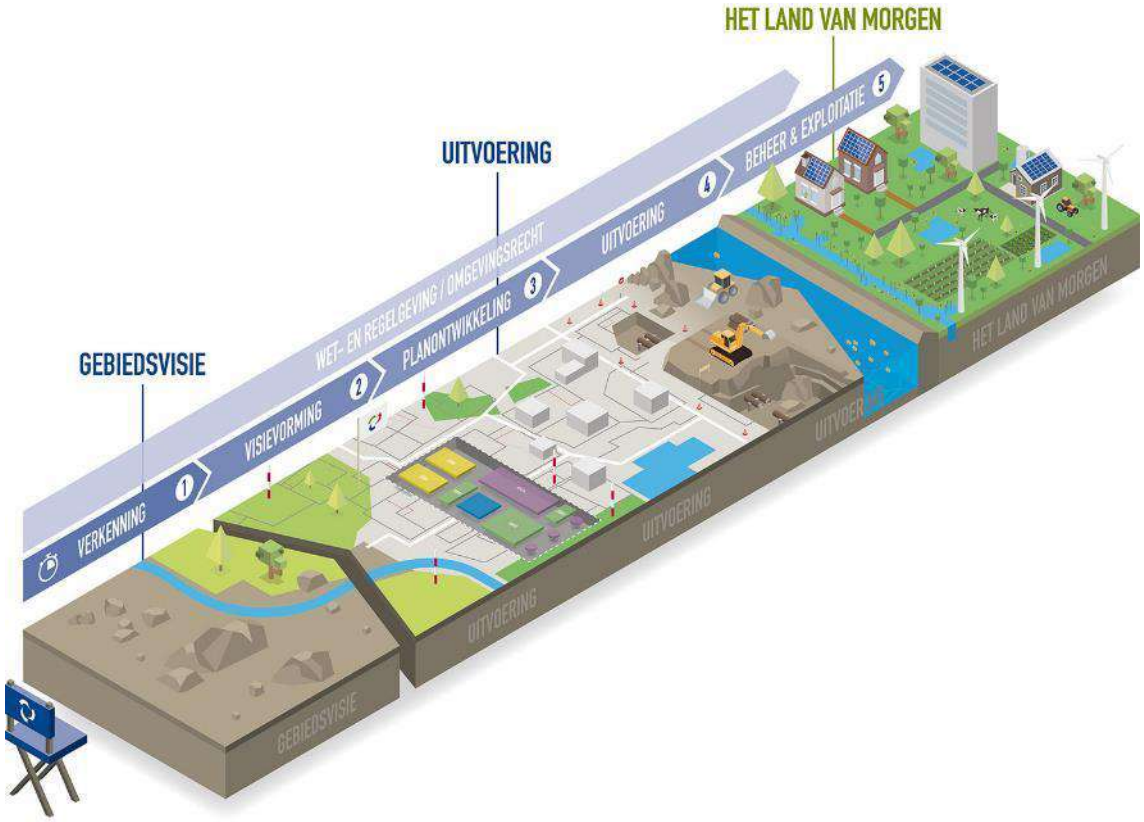
Bent u niet tevreden over onze dienstverlening laat het ons dan weten via kwaliteit@gloudemans.nl. Wij zullen uw klacht altijd snel en serieus in behandeling nemen. Bent u onverhoopt niet tevreden over onze klachtenafhandeling dan kunt u onder andere uw klacht schriftelijk voorleggen aan Stichting Rentmeesterskamer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

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bijlage 2: Expertises en onze integrale aanpak

Gloudemans is een veelzijdig adviesbureau op het gebied van vastgoed en grondzaken, bestaande uit taxateurs, rentmeesters, juristen, vastgoedadviseurs, grondzakendeskundigen, onteigeningsdeskundigen en gebiedseconomen. Gloudemans kenmerkt zich door kennis voor het gehele spectrum van gebiedsontwikkeling en specialisaties op alle aspecten van onroerend goed, van landbouwgrond tot stedelijke (her)ontwikkelingen.

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



BEKIJK ONZE INTEGRALE AANPAK

BEKIJK ONZE EXPERTISES

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Gloudemans



GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSECONOMIE

GRONDVERWERVING

RENTMEESTERIJ

SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TAXATIE

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR HET LAND VAN MORGEN

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

BIJLAGE 2

REFERENTIEONDERZOEK WONINGBOUW PROJECTMATIG

TRANSACTIES

Twee-onder-een-kapwoningen nieuwbouw

Datum	Project	Type	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlak	Transactieprijs VON	perceel	Transactieprijs per m²	Transactieprijs per m² (inc. index)
01-01-2024	De Ruiter	2-onder-1-kap	2 | tweekapper | type B1 | De Ruiter (Bouwnummer 2), 5406NE	Uden	165	€ 569.000	266	€ 3.448	€ 3.672
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	3 | tweekapper | type B2s | De Ruiter (Bouwnummer 3), 5406NE	Uden	165	€ 569.000	268	€ 3.448	€ 3.813
11-12-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	4 | tweekapper | type B1 | De Ruiter (Bouwnummer 4), 5406NE	Uden	165	€ 572.500	272	€ 3.470	€ 3.800
09-01-2024	De Ruiter	2-onder-1-kap	5 | tweekapper | type B3s | De Ruiter (Bouwnummer 5), 5406NE	Uden	163	€ 572.500	279	€ 3.512	€ 3.740
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	6 | tweekapper | type B1 | De Ruiter (Bouwnummer 6), 5406NE	Uden	165	€ 575.000	287	€ 3.485	€ 3.853
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	7 | tweekapper | type B2s | De Ruiter (Bouwnummer 7), 5406NE	Uden	165	€ 579.000	298	€ 3.509	€ 3.880
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	10 | tweekapper | type C1 | De Ruiter (Bouwnummer 10), 5406NE	Uden	144	€ 499.000	267	€ 3.465	€ 3.832
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	11 | tweekapper | type C2s | De Ruiter (Bouwnummer 11), 5406NE	Uden	146	€ 504.000	267	€ 3.452	€ 3.817
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	13 | tweekapper | type C1 | De Ruiter (Bouwnummer 13), 5406NE	Uden	144	€ 499.000	274	€ 3.465	€ 3.832
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	14 | tweekapper | type C2s | De Ruiter (Bouwnummer 14), 5406NE	Uden	146	€ 497.500	251	€ 3.408	€ 3.768
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	15 | tweekapper | type C1 | De Ruiter (Bouwnummer 15), 5406NE	Uden	144	€ 492.500	253	€ 3.420	€ 3.782
10-10-2023	De Ruiter	2-onder-1-kap	16 | tweekapper | type C3s | De Ruiter (Bouwnummer 16), 5406NE	Uden	144	€ 492.500	248	€ 3.420	€ 3.782
19-02-2024	Vlasroot/Hekel Zeelanc	2-onder-1-kap	Vlasroot 35 en 35c	Zeeland	135	€ 529.000	299	€ 3.919	€ 4.097
19-02-2024	Vlasroot/Hekel Zeelanc	2-onder-1-kap	Vlasroot 35a en 35b	Zeeland	132	€ 529.000	299	€ 4.008	€ 4.190
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	2-onder-1-kap	Tweekapper type E (Bouwnummer 411), 5427 RN	Boekel	136	€ 485.000	277	€ 3.566	€ 3.629
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	2-onder-1-kap	Tweekapper type E (Bouwnummer 412), 5427 RN	Boekel	136	€ 485.000	270	€ 3.566	€ 3.629
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	2-onder-1-kap	Tweekapper type E (Bouwnummer 413), 5427 RN	Boekel	136	€ 485.000	269	€ 3.566	€ 3.629
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	2-onder-1-kap	Tweekapper type E (Bouwnummer 414), 5427 RN	Boekel	136	€ 485.000	264	€ 3.566	€ 3.629
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	2-onder-1-kap	Tweekapper type F (Bouwnummer 410), 5427 RN	Boekel	138	€ 509.000	359	€ 3.688	€ 3.754
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	2-onder-1-kap	Tweekapper type F (Bouwnummer 415), 5427 RN	Boekel	138	€ 515.000	342	€ 3.732	€ 3.798
19-04-2024	Antoniusstraat	2-onder-1-kap	Antoniusstraat 9 d	Volkel	115	€ 395.000	157	€ 3.435	€ 3.496
22-04-2024	Antoniusstraat	2-onder-1-kap	Antoniusstraat 9 C	Volkel	115	€ 380.000	119	€ 3.304	€ 3.363
Gemiddeldes					**144,2**	**€ 509.932**	**267,5**	€ 3.539	**€ 3.763**

Rijwoningen nieuwbouw

Datum	Project	Type	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlak	Transactieprijs VON	perceel	Transactieprijs per m²	Transactieprijs per m² (inc. index)	Hoek/Tussen
10-10-2023	De Ruiter	Hoekwoning | type H	26 | hoekwoning | type H1 | De Ruiter (Bouwnummer 26), 5406 N	Uden	102	€ 369.000	136	€ 3.618	€ 4.000	Hoek
10-10-2023	De Ruiter	Hoekwoning | type H	29 | hoekwoning | type H2 | De Ruiter (Bouwnummer 29), 5406 N	Uden	102	€ 369.000	136	€ 3.618	€ 4.000	Hoek
10-10-2023	De Ruiter	Tussenwoning | type I	27 | tussenwoning | type I1 | De Ruiter (Bouwnummer 27), 5406 N	Uden	103	€ 355.000	99	€ 3.447	€ 3.811	Tussen
10-10-2023	De Ruiter	Tussenwoning | type I	28 | tussenwoning | type I2 | De Ruiter (Bouwnummer 28), 5406 N	Uden	105	€ 355.000	99	€ 3.381	€ 3.739	Tussen
10-10-2023	De Ruiter	Hoekwoning | type E	17 | hoekwoning | type E2s | De Ruiter (Bouwnummer 17), 5406 N	Uden	115	€ 392.500	177	€ 3.413	€ 3.774	Hoek
10-10-2023	De Ruiter	Hoekwoning | type E	21 | hoekwoning | type E1s | De Ruiter (Bouwnummer 21), 5406 N	Uden	115	€ 389.000	171	€ 3.383	€ 3.740	Hoek
10-10-2023	De Ruiter	Tussenwoning | type F	18 | tussenwoning | type F2s | De Ruiter (Bouwnummer 18), 5406	Uden	118	€ 374.000	128	€ 3.169	€ 3.505	Tussen
10-10-2023	De Ruiter	Tussenwoning | type F	19 | tussenwoning | type F1s | De Ruiter (Bouwnummer 19), 5406	Uden	116	€ 369.000	128	€ 3.181	€ 3.517	Tussen
10-10-2023	De Ruiter	Tussenwoning | type F	20 | tussenwoning | type F1s | De Ruiter (Bouwnummer 20), 5406	Uden	116	€ 369.000	128	€ 3.181	€ 3.517	Tussen
07-12-2023	Hekel	Hoekwoning met verspring	Hekel 2, 5411 BW Zeeland	Zeeland	132	€ 449.000	232	€ 3.402	€ 3.690	Hoek
07-12-2023	Hekel	Hoekwoning met verspring	Hekel 12, 5411 BW Zeeland	Zeeland	132	€ 459.000	258	€ 3.477	€ 3.773	Hoek
07-12-2023	Hekel	Tussenwoning met bergin	Hekel 4, 5411 BW Zeeland	Zeeland	127	€ 365.000	145	€ 2.874	€ 3.118	Tussen
07-12-2023	Hekel	Tussenwoning met bergin	Hekel 6, 5411 BW Zeeland	Zeeland	127	€ 365.000	145	€ 2.874	€ 3.118	Tussen
07-12-2023	Hekel	Tussenwoning met bergin	Hekel 8, 5411 BW Zeeland	Zeeland	127	€ 365.000	145	€ 2.874	€ 3.118	Tussen
07-12-2023	Hekel	Tussenwoning met bergin	Hekel 10, 5411 BW Zeeland	Zeeland	127	€ 365.000	145	€ 2.874	€ 3.118	Tussen
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 401	Boekel	124	€ 399.000	206	€ 3.218	€ 3.275	Hoek
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 409	Boekel	120	€ 389.000	187	€ 3.242	€ 3.299	Hoek
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 418	Boekel	118	€ 375.000	172	€ 3.178	€ 3.234	Hoek
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 419	Boekel	118	€ 385.000	215	€ 3.263	€ 3.320	Hoek
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 427	Boekel	118	€ 389.000	222	€ 3.297	€ 3.355	Hoek
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 416	Boekel	122	€ 389.000	195	€ 3.189	€ 3.245	Hoek
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 402), 5427 RN Boekel	Boekel	120	€ 359.000	150	€ 2.992	€ 3.045	Tussen
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 403), 5427 RN Boekel	Boekel	120	€ 359.000	147	€ 2.992	€ 3.045	Tussen
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 404), 5427 RN Boekel	Boekel	120	€ 355.000	143	€ 2.958	€ 3.011	Tussen
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 405), 5427 RN Boekel	Boekel	120	€ 355.000	142	€ 2.958	€ 3.011	Tussen
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 406), 5427 RN Boekel	Boekel	120	€ 355.000	149	€ 2.958	€ 3.011	Tussen
19-03-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 407), 5427 RN Boekel	Boekel	120	€ 359.000	154	€ 2.992	€ 3.099	Tussen
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 408), 5427 RN Boekel	Boekel	120	€ 359.000	159	€ 2.992	€ 3.045	Tussen
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type I (Bouwnummer 426), 5427 RN Boekel	Boekel	118	€ 339.000		€ 2.873	€ 2.924	Tussen
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type J (Bouwnummer 423), 5427 RN Boekel	Boekel	122	€ 349.000		€ 2.861	€ 2.911	Tussen
15-04-2024	Antoniusstraat	Tussenwoning	Antoniusstraat 9 A	Volkel	115	€ 365.000	116	€ 3.174	€ 3.230	Tussen
18-04-2024	Antoniusstraat	Hoekwoning	Antoniusstraat 9 b	Volkel	115	€ 380.000	119	€ 3.304	€ 3.363	Hoek
18-04-2024	Antoniusstraat	Hoekwoning	Antoniusstraat 9	Volkel	100	€ 372.500	169	€ 3.725	€ 3.791	Hoek
30-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type A	33	Uden	122	€ 384.000	111	€ 3.148	€ 3.203	Tussen
01-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type A	34	Uden	122	€ 384.000	111	€ 3.148	€ 3.415	Tussen
15-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type A	35	Uden	122	€ 384.000	111	€ 3.148	€ 3.415	Tussen
01-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type As	27	Uden	122	€ 384.000	109	€ 3.148	€ 3.415	Tussen
29-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type As	28	Uden	122	€ 384.000	110	€ 3.148	€ 3.203	Tussen
15-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type As	30	Uden	122	€ 384.000	110	€ 3.148	€ 3.415	Tussen
29-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type A	47	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.189	€ 3.245	Tussen
28-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type A	48	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.189	€ 3.245	Tussen
14-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type As	40	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.189	€ 3.459	Tussen
01-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type As	41	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.189	€ 3.459	Tussen
04-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type As	42	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.189	€ 3.459	Tussen
30-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type As	43	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.189	€ 3.245	Tussen
28-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type As	44	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.189	€ 3.245	Tussen
29-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type B	36	Uden	130	€ 402.500	111	€ 3.096	€ 3.151	Tussen
08-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type Bs	26	Uden	130	€ 402.500	109	€ 3.096	€ 3.359	Tussen
01-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type Bs	29	Uden	130	€ 402.500	110	€ 3.096	€ 3.359	Tussen
28-11-2023	Sesterpark	Hoekwoning type Ds	25	Uden	122	€ 405.000	158	€ 3.320	€ 3.378	Hoek
05-12-2023	Sesterpark	Hoekwoning type D	37	Uden	122	€ 405.000	157	€ 3.320	€ 3.602	Hoek
05-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type C1s	31	Uden	135	€ 405.000	124	€ 3.000	€ 3.255	Tussen
29-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type C1	32	Uden	135	€ 405.000	124	€ 3.000	€ 3.053	Tussen
12-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type B	49	Uden	130	€ 409.000	118	€ 3.146	€ 3.413	Tussen
05-12-2023	Sesterpark	Rijwoning type Bs	39	Uden	130	€ 409.000	118	€ 3.146	€ 3.413	Tussen
20-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type C1s	45	Uden	135	€ 415.000	148	€ 3.074	€ 3.128	Tussen
24-11-2023	Sesterpark	Rijwoning type C1	46	Uden	135	€ 415.000	147	€ 3.074	€ 3.128	Tussen
11-12-2023	Sesterpark	Hoekwoning type Ds	38	Uden	122	€ 419.000	184	€ 3.434	€ 3.726	Hoek
01-12-2023	Sesterpark	Hoekwoning type D	50	Uden	122	€ 419.000	184	€ 3.434	€ 3.726	Hoek
Gemiddeldes					**121,3**	**€ 384.449**	**143,8**	**€ 3.176**	**€ 3.354**	

AANBOD

Aanbod twee-onder-een-kapwoningen

Project	Adres	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m²
7 woningen Volkelseweg	Tweekapper nr. 6	Uden	117	€ 459.000	169	€ 3.923
7 woningen Volkelseweg	Tweekapper nr. 7	Uden	117	€ 465.000	197	€ 3.974
De Oudedijk	Twee onder kap woning (Bouwnr. C1)	Odiliapeel	135	€ 575.000	175	€ 4.259
De Oudedijk	Twee onder kap woning (Bouwnr. C2)	Odiliapeel	122	€ 549.000	175	€ 4.500
Lankeserf	Veldschuur Rechts Halfvrijstaand Bouwnr 6 (Bouwnr. 1	Volkel	140	€ 597.000		€ 4.264
Lankeserf	Veldschuur Links Halfvrijstaand Bouwnr 7 (Bouwnr. 1)	Volkel	140	€ 597.000		€ 4.264
	Gemiddeldes		**129**	**€ 540.333**	**179**	**€ 4.198**

Aanbod rijwoningen

Project	Adres	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m²
7 woningen Volkelseweg	Levensloopbestendige hoekwoning nr. 1	Uden	103	€ 465.000	230	€ 4.515
7 woningen Volkelseweg	Levensloopbestendige tussenwoning nr. 2	Uden	103	€ 427.500	164	€ 4.150
7 woningen Volkelseweg	Levensloopbestendige tussenwoning nr. 3	Uden	103	€ 422.500	163	€ 4.102
7 woningen Volkelseweg	Levensloopbestendige tussenwoning nr. 4	Uden	103	€ 419.000	143	€ 4.068
7 woningen Volkelseweg	Levensloopbestendige hoekwoning nr. 5	Uden	111	€ 445.000	145	€ 4.009
De Kerselaar	Hoek- en tussenwoning | Type E nr. 14	Uden	118	€ 430.000	131	€ 3.644
De Kerselaar	Hoek- en tussenwoning | Type E nr. 15	Uden	120	€ 435.000	129	€ 3.625
De Kerselaar	Hoek- en tussenwoning | Type E nr. 16	Uden	124	€ 440.000	126	€ 3.548
De Kerselaar	Hoek- en tussenwoning | Type E nr. 13	Uden	115	€ 450.000	163	€ 3.913
De Kerselaar	Hoek- en tussenwoning | Type E nr. 17	Uden	120	€ 465.000	179	€ 3.875
Gemiddeldes			**112**	**€ 439.900**	**157**	**€ 3.945**

BIJLAGE 3

UITGIFTEBELEID OMLIGGENDE GEMEENTES

WONEN – VRIJE SECTOR

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs			
Bernheze 2024		*Heesch*	*Heeswijk-Dinther & Nistelrode*	*Loosbroek en Vorstenbosch*
	Vrijstaand	€ 380,- per m2	€ 360,- per m2	€ 325,- per m2
	Tussenwoning	€ 490,- per m2	€ 465,- per m2	€ 420,- per m2
	Hoekwoning	€ 410,- per m2	€ 390,- per m2	€ 350,- per m2
	2^1-kap	€ 395,- per m2	€ 375,- per m2	€ 335,- per m2
Boekel 2024		*Boekel*	*Venhorst*	
	Starter	€ 230,00/m²	€ 205,00/m²	
	Rijwoning	€ 290,00/m²	€ 290,00/m²	
	Half vrijstaand:	€ 310,00/m²	€ 310,00/m²	
	Vrijstaand/geschakeld:	€ 340,00/m²	€ 340,00/m²	
Helmond 2024	Tussenwoning	€ 480,00		
	Hoekwoning	€ 450,00		
	Twee-onder-een kapwoning	€ 355,00		
	Vrijstaande woning	€ 430,00		
	Bungalow	maatwerk* (afgeleid van overige categorieën afhankelijk van bouwmogelijkheden)		
	Meergezinswoning	maatwerk, residuele waarde berekening		
	Wonen en zorg	maatwerk, residuele waarde berekening		
Oss 2024-25		Oss/Berghem	Geffen/Herpen/ Ravenstein	Overige kernen
	Vrijstaand	€ 410 per m²	€ 390 per m²	€ 370 per m²
	2^1-kap	€ 400 per m²	€ 380 per m²	€ 360 per m²
	Hoek	€ 430 per m²	€ 405 per m²	€ 385 per m²
	Rij/eind	€ 480 per m²	€ 455 per m²	€ 430 per m²
	Appartement	Residueel/taxatie	Residueel/taxatie	Residueel/taxatie
Son en Breugel 2024	Tussenwoning	€ 450,- per m² kavel		
	Hoekwoning	€ 430,- per m² kavel		
	Twee-onder-een-kapwoning	€ 360,- per m² kavel		
	Kavel t.b.v. vrij woning	€ 395,- per m² kavel		
	Gestapeld	Tender, residueel, taxatie of comparatief op basis van BVO's		
Veldhoven 2024	Bouwkavels woningen: - regulier bouwkavel € 427,00 per m² - midden categorie bouwkavel € 518,00 per m² - top categorie bouwkavel € 663,00 per m² - buiten categorie bouwkavel per locatie te bepalen			
	Projectmatige bouw: - grondgebonden lage middencategorie € 446,00 per m² - grondgebonden basis middencategorie € 502,00 per m² - grondgebonden hoge middencategorie € 563,00 per m² - grondgebonden vrije sector € 663,00 per m² - grondgebonden buiten categorie per locatie te bepalen - gestapeld inclusief parkeren per locatie te bepalen			

BIJLAGE 4

KENGETALLEN BOUWKOSTENKOMPAS

Rijwoningen

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

Prijspeildatum: 1 juli 2024 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

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



Locatie: Noord-Brabant › Uden › Uden ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.206,-	€ 1.060,-	€ 1.589,-
Bouwkosten / BIH	€ 458,-	€ 419,-	€ 575,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.375,-	€ 1.137,-	€ 2.028,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 42,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 51,-	/ BVO
Fundering op staal	- 19,-	/ BVO

Twee-onder-een-kapwoning

Prijspeildatum: 1 juli 2024 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

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



Locatie: Noord-Brabant › Uden › Uden ›

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

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

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

BIJLAGE 5

GESTANDAARDISEERDE WONINGCATEGORIEËN

RIJWONING

Kenmerken:

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



Verbeelding rijwoning, Bouwkostenkompas

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

Kenmerken:

- Twee-onder-één-kap in een rij geschakeld;
- Schuin dak met pannenbekleding;
- Drie bouwlagen;
- Woonoppervlakte: 145 m²
- Perceeloppervlakte: 250 m²



Verbeelding twee-onder-een-kapwoning, Bouwkostenkompas

BIJLAGE 6

Gloudemans

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	Grondrijsadvies Maashorst 2025
Datum	10-12-2024
Versie	4061.41 R1d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Totaal (afgerond)
Programma				
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	
Type		Rijwoning	2 ^1 kap	
Aantal		1	1	2
m² gbo		110	145	255
vormfactor		0,76	0,76	
m² bvo		145	191	336
m³	2,9	420	553	973
m² kavel		130	250	380
Marktwaarde				
VON-prijs (incl. btw)		**€ 371.250,00**	**€ 543.750,00**	**€ 915.000**
per m² gbo		€ 3.375,00	€ 3.750,00	
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 306.818,18	€ 449.380,17	€ 756.198
Stichtingskosten				
Bouwkosten		*€ 190.328,95*	*€ 271.875,00*	*€ 462.204*
per m² bvo		€ 1.315,00	€ 1.425,00	
per m³		€ 453,45	€ 491,38	
Bijkomende kosten	13%	€ 24.742,76	€ 35.343,75	€ 60.087
per m² bvo		€ 170,95	€ 185,25	
per m³		€ 58,95	€ 63,88	
Algemene kosten	4%	€ 12.272,73	€ 17.975,21	€ 30.248
per m² bvo		€ 84,79	€ 94,21	
per m³		€ 29,24	€ 32,49	
Winst & Risico	6%	€ 18.409,09	€ 26.962,81	€ 45.372
per m² bvo		€ 127,19	€ 141,32	
per m³		€ 43,86	€ 48,73	
Financieringskosten		€ 2.685,65	€ 3.856,31	€ 6.542
Bouwtijd (maanden)		12	12	
Bouwrente		6%	6%	
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	
Rente over bouwkosten		€ 1.688,01	€ 2.411,23	
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 997,64	€ 1.445,07	
Bijkomende kosten, totaal		*€ 58.110*	*€ 84.138*	*€ 142.248*
per m² bvo		€ 401	€ 441	
per m³		€ 138	€ 152	
% bijkomende kosten van bouwkosten		31%	31%	
Stichtingskosten (excl. btw)		**€ 248.439,18**	**€ 356.013,07**	**€ 604.452**
per m² bvo		€ 1.716,49	€ 1.866,00	
per m³		€ 591,89	€ 643,45	
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	
Per woning				
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)		**€ 58.379,00**	**€ 93.367,09**	
quote		19%	21%	
per m² kavel		€ 449,07	€ 373,47	
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 58.379,00**	**€ 93.367,09**	**€ 151.746**