



GRONDPRIJSADVIES

Grondprijisadvies bedrijventerreinen en maatschappelijk 2023

KENMERK

4061.9-D1d2

DATUM

25 januari 2023

HET LAND VAN MORGEN

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

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

Gloudemans voor Het Land van Morgen

DOSSIER

Grondprijzadvies bedrijventerreinen en maatschappelijk 2023

KENMERK

4061.9-D1d2

DESKUNDIGEN

G. Schol BBA RT

G.J. Versteeg RM RT

J.M.G. van Dinther RM RT

A.J.C.M. Mutsaers MSc

STATUS

Definitief

DATUM

25 januari 2023

GECERTIFICEERD



GLOUDEMANS

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



DE LORIJN RAADGEVERS O.G.

Komkleiland 27
6666 ME Heteren
026-303 7 303
www.delorijnraadgevers.nl



BERNHEZE MAKELAARS & ADVISEURS

Bitswijk 10
5401 JB Uden
0413-243818
www.bernheze.nl



INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	4
	1.1. Introductie	4
	1.2. Onderzoeksgebied	4
2.	MARKTANALYSE	9
	2.1. Algemeen	9
	2.2. Landelijke en regionale marktanalyse	9
3.	ANALYSE MARKTGEGEVENS	11
	3.1. Algemeen	11
	3.2. Referentieonderzoek	11
4.	GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS	13
	4.1. Algemeen	13
	4.2. Grondprijisadvies	13
	4.3. Grondprijisadvies op kavelniveau	14
5.	UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL)MAATSCHAPPELIJKE KAVELS	16
	5.1. Inleiding	16
	5.2. Onderzoek overige gemeenten	17
	5.3. Conclusie	18
	5.4. Grondprijisadvies maashorst	18
6.	SAMENVATTING	20
7.	BIJLAGEN	21

1. ALGEMEEN

1.1. INTRODUCTIE

Er is verzocht om een grondprijnsadvies uit te brengen voor de in 2023 te hanteren uitgifteprijsen in de gemeente Maashorst. Voor u ligt dit grondprijnsadvies 2023.

Gemeente Maashorst bestaat uit diverse kernen. Op basis van de demografie is de volgende onderverdeling gemaakt, met de volgende bedrijfsterrinen :

- Uden (met de terreinen Goorkens, Hoogveld, Loopkant Liessent en Vluchtoord, en Hoogveld Zuid in ontwikkeling).
- Volkel (met het bedrijventerein Volkel)
- Odiliapeel
- Schaijk (met het bedrijventerein De Louwstraat)
- Zeeland (met de bedrijventerreinen Voederheil en De Roskam)
- Reek (met het gemengde terrein Reek Zuid)

In dit rapport wordt allereerst een marktanalyse van de bedrijfsruimtemarkt uitgevoerd (hoofdstuk 2) op landelijk/regionaal en lokaal niveau. Vervolgens is er een referentieonderzoek uitgevoerd naar de verkochte en beschikbare bedrijfskavels wat resulteert in een grondprijnsadvies voor bedrijfskavels (hoofdstuk 4). Het grondprijnsadvies omvat zowel een algemeen grondprijnsadvies als een grondprijs op kavelniveau voor de beschikbare kavels op de bedrijventerreinen Hoogveld-Zuid, Vluchtoordweg/Kleuterweg en Reek-Zuid.

Tot slot wordt er in hoofdstuk 5 ingegaan op het grondprijnsadvies voor maatschappelijke bouw kavels.

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

1.2. ONDERZOEKSGBIED

Het onderzoeksgebied van onderhavig grondprijnsadvies omvat de gemeente Maashorst bestaande uit de kernen Uden, Volkel, Odiliapeel, Schaijk, Zeeland en Reek.

Het grondprijnsadvies voor bedrijfskavels omvat zowel een algemeen grondprijnsadvies als een grondprijnsadvies op kavelniveau voor de nog beschikbare kavels op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. De kavels op bedrijventerreinen die worden aangeboden, zijn onderstaand nader omschreven.

BEDRIJVENTERREIN HOOGVELD-ZUID, UDEN

De gemeente Maashorst gaat ten zuiden van de grotendeels afgeronde bedrijventerreinen Hoogveld en Goorkens een nieuw terrein voor bedrijfskavels uitgeven. Het terrein is gelegen tussen de Kromstraat en de Venstraat. Het plangebied is groot circa 17 hectare bruto. Hiervan wordt circa 12,5 hectare uitgeefbaar.

Deze ontwikkeling bevindt zich nog in een vroeg stadium en hierover is nog weinig bekend. Het terrein heeft nu nog een agrarische bestemming. De proefverkaveling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleinere kavels (2.500 tot 5.000 m²) als kavels met een grote oppervlakte (7.000 tot 10.000 m²). Door de gemeente is aangegeven dat het naar verwachting gaat om kavels met een bouwhoogte van maximaal 10 of 11 meter en maximaal milieucategorie 4.2. Onderstaand is een verkavelingstekening weergegeven.



Figuur 1: Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid

VLUCHTOORDWEG EN KLEUTERWEG, UDEN

Aan de Vluchtoordweg en Kleuterweg in Uden is nog ruimte voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Het bruto gebied is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T nummers 79, 80 en 81, respectievelijk groot 16.900 m², 13.880 m² en 1.380 m². De percelen liggen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Loopkant Liessent. Echter zijn er nog geen concrete plannen voor de locatie.



Figuur 2: Ruimte uitbreiding bedrijventerrein Loopkant Liessent

Onderstaand is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De gronden zijn deels gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Loopkant-Liessent" van de gemeente Maashorst, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 16 mei 2013.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot enkelstemming "Bedrijventerrein" en "Groen" en dubbelbestemming "Leiding - Gas". De volgende functieaanduidingen zijn van toepassing "bedrijf tot en met categorie 4.1", "detailhandel perifeer" en "kantoor". De volgende gebiedsaanduiding is van toepassing "luchtvaartverkeerszone - ihcs". Er is tevens een maximum bouwhoogte tussen de 10 m¹ en 20 m¹ van toepassing.



Figuur 3: Verbeelding bestemmingsplan Bedrijventerrein Loopkant-Liessent

REEK ZUID

Aan de zuidzijde van de kern Reek ter hoogte van waar de Monseigneur Borretstraat en de oude rijksweg N324 elkaar kruisen worden totaal ongeveer 20 kavels ten behoeve van een woon-werkfunctie of bedrijfsfunctie uitgegeven. Reek Zuid is dus een gemengd terrein, dat al enkele jaren in ontwikkeling is.

Op de volgende pagina is een plattegrond van het verkavelingsplan en een verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Binnen het plan Reek-Zuid kennen de uit te geven gronden vier verschillende bestemmingen betreffende Wonen 1,2 of 3 en Bedrijf 1.

De uit te geven gronden die aangewezen zijn voor Bedrijf 1 zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf).

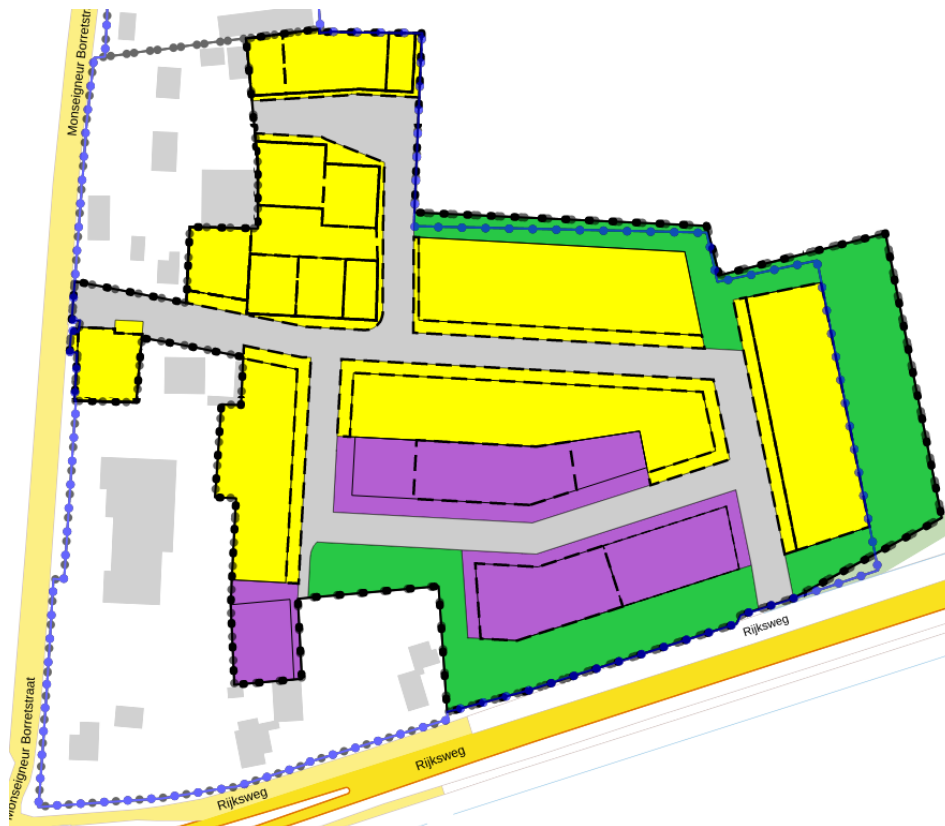
Wat betreft de gronden die aangewezen zijn voor Wonen – Werken 1 zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst bedrijfsactiviteiten. De aangewezen gronden voor bedrijf tot en met categorie 3.1 zijn industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in milieucategorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf). Daarbij zijn de gronden bestemd om te wonen in een vrijstaande bedrijfswoning.

De gronden die zijn aangewezen voor Wonen – Werken 2 zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst bedrijfsactiviteiten. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf). Daarbij is een bedrijfswoning toegestaan op de verdieping behorend bij de bedrijfsruimte op begane grond.

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



Figuur 4: Verkavelingstekening Reek-Zuid



Figuur 5: Verbeelding bestemmingsplan Reek-Zuid

2. MARKTANALYSE

2.1. ALGEMEEN

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkelingen is gekeken naar de marktontwikkelingen op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Dit is gedaan met behulp van data over 'aanbod' en 'vraag' (transacties). Op basis van de trends in aanbod en vraag naar bedrijfsruimten kan een inschatting gemaakt worden over de stand van zaken op de huidige landelijke-, regionale- en lokale markt.

2.2. LANDELIJKE EN REGIONALE MARKTANALYSE

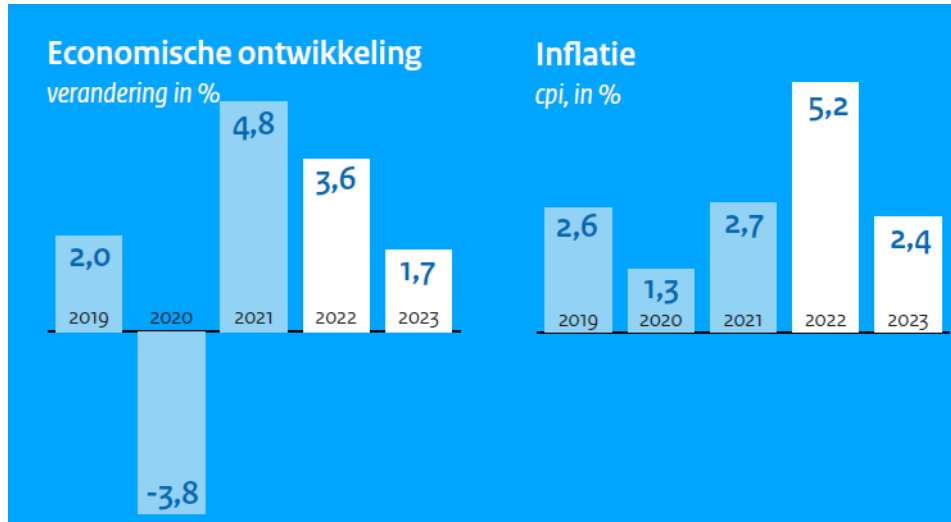
De oorlog in Oekraïne leidt sinds begin 2022 tot veel leed, maar ook tot veel onzekerheid. Op economisch vlak is het belangrijkste gevolg een hogere energieprijs, en daarmee een hogere inflatie. De Europese gasprijzen waren al flink gestegen en de verwachting is dat door de oorlog de prijzen nog verder oplopen. De hogere energieprijzen leiden indirect tot hogere inflatie, omdat producenten die energie-intensief produceren en veel gas gebruiken, de hogere prijzen zullen compenseren via hogere consumentenprijzen.

Hogere energieprijzen werken ongelijk door in koopkracht. Ook de coronacrisis laat sporen na in de oplopende inflatie. De huidige inflatie in Nederland behoort tot de hoogste van Europa, mede omdat de Nederlandse economie relatief gezien gevoelig is voor de prijs van gas, die door de perikelen rondom Oekraïne fors is gestegen.

Voor de ontwikkeling van de inflatie is het naast het verloop van de energieprijzen vooral de vraag in hoeverre er verbreding en doorwerking naar de lonen optreedt. Tegelijkertijd groeit de Nederlandse economie en blijft de arbeidsmarkt krap.

Ondanks de oorlog in Oekraïne en de coronacrisis is de Nederlandse economie in 2021 met 4,8% gegroeid. De oorlog en de daarbij horende sancties tegen Rusland zorgen voor een grote mate van onzekerheid wat betreft de verwachtingen voor 2023. Echter, vooralsnog lijkt de economische impact op de Nederlandse economie als geheel beperkt. Het CPB heeft een drietal scenario's gerekend voor de maartraming. In het basisscenario groeit de economie in 2022 met 3,7% en in 2023 met 1,7%. In het meest negatieve scenario is er sprake van een terugval van de economische groei in 2022 en 2023 naar respectievelijk 3,5% en 1,4%.

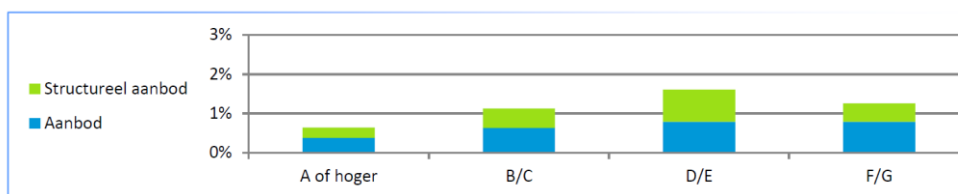
Concluderend kan gesteld worden dat de onzekerheid groot is. Wat de gevolgen voor de bedrijfsruimtemarkt zullen zijn is nog onduidelijk. De hoge energie- en grondstofprijzen kunnen bedrijven ertoe bewegen om terughoudend te zijn met verhuisbewegingen. Tegelijkertijd kan de vraag naar moderne energiezuinigere bedrijfsruimtes juist toenemen.



Figuur 6: Inflatie vs Economische ontwikkeling (Bron: CBSI)

AANBOD EN TRANSACTIES

Aanbod van bedrijfsterein is naar een recorddieptepunt van 1,8% gezakt volgens een nieuw rapport van Stec Groep. De krapte doet zich voor over de volle breedte: zowel in de stad als in het landelijk gebied en op alle soorten bedrijventerreinen. Dit komt deels doordat één op de twee panden die worden aangeboden incurante panden zijn die al langere tijd leeg staan. Dit zijn bijvoorbeeld panden die slecht scoren op duurzaamheid. Hierdoor is er een groot tekort aan beschikbare en courante bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in Nederland. Dit komt ook naar voren in het aanbodpercentage van bedrijfsruimtes gerangschikt naar energielabel. Bedrijfsruimtes met een beter energielabel, bijvoorbeeld label A, worden minder vaak aangeboden. Het aanbod is dus historisch laag.



Figuur 7: Aanbod bedrijventerreinen (Bron: Stec)

Meetmoment	2019 H1	2019 H2	2020 H1	2020 H2	2021 H1	2021 H2	2022 H1
Aanbodpercentage	2,9%	3,4%	2,3%	2,5%	3,1%	3,0%	1,7%

Figuur 8: Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen 2019-2022 (Bron: Stec)

3. ANALYSE MARKTGEGEVENS

3.1. ALGEMEEN

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de uitgifteprijzen van bouw kavels voor bedrijventerreinen. Om de grondprijs voor bedrijfskavelskavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via comparatieve methode de grondwaarde te bepalen.

Er is in kaart gebracht welke bedrijfskavels zijn verkocht en wat het aanbod is binnen de gemeente Maashorst, maar ook in de omliggende gemeenten. Als periode voor het referentieonderzoek is oktober 2021 tot en met oktober 2022 aangehouden.

3.2. REFERENTIEONDERZOEK

TRANSACTIES BOUWKAVELS

Van de gemeente Maashorst is een overzicht ontvangen van enkele recent door de gemeente verkochte bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid. Deze, door de gemeente verkochte kavels, zijn in onderstaande tabel weergegeven (prijzen exclusief btw).

Oppervlakte (m ²)	Kavel	Datum levering	Transactieprijs	Prijs per m ²
9.315	Jagersveld	8-12-2021	€ 1.518.787	€ 163,05
8.630	Jagersveld – Kromstraat	4-10-2021	€ 1.775.191	€ 205,70
800	Reek – Zuid L 993	2022	€ 197.653,50	€ 247,06
800	Reek – Zuid L 995	2022	€ 197.653,50	€ 247,06
932	Reek – Zuid L 958	2021	€ 156.864,10	€ 168,30
1.214	Reek-Zuid L 971	2022	€ 262.303,80	€ 216,06
1.865	Reek – Zuid L 1016	2022	€ 255.760,00	€ 137,14
1.888	Reek – Zuid L 991	2022	€ 313.087,50	€ 165,83

De kavelprijs per m² geeft een wisselend beeld, maar wordt vooral veroorzaakt door het systeem, waarbij per kavelgrootte een staffel wordt toegepast. In Reek Zuid is de prijs per m² afhankelijk of het enkel een bedrijfspand betreft of een bedrijfspand met bedrijfswoning. Verder geldt hoe groter de kavel, hoe lager het gemiddelde. Door de gemeente zijn in de kern Uden dus maar 2 kavels verkocht, in Reek Zuid tenminste 5. Het feit dat er in de kern Uden minder kavels zijn verkocht heeft als reden dat er niet meer aanbod was.

Binnen de gemeente Maashorst zijn, binnen de onderzoeksperiode, geen andere transacties van bedrijfskavels beschikbaar. Deskundigen hebben het onderzoeksgebied daarom vergroot naar omliggende gemeenten. Onderstaand zijn referenties in omliggende gemeenten weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat dit gronduitgiftes van andere gemeenten betreffen die handelen conform het grondprijzbeleid. Transacties in de markt (bedrijven onderling) zijn nauwelijks beschikbaar.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande niet bebouwde bouwkvavels ten behoeve van bedrijvigheid binnen de gemeente Maashorst (en directe omgeving). Op 17 oktober 2022 werden er op www.funda.nl geen zelfstandige bouwkvavels te koop aangeboden. Alleen aan De Kleuter 6 in Uden wordt in combinatie met een woning een bouwterrein aangeboden. Wel staan er veel bestaande panden te huur.

VERGELIJK GEMEENTEN

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

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs
Meerijstad 2021	De Dubbelen (Veghel): € 180,00 tot € 205,00 per m ² Doornhoek (Veghel): € 175,00 tot € 190,00 per m ² Foodpark (Veghel): € 170,00 tot € 205,00 per m ² Duin Vlagheide (Schijndel): € 170,00 per m ² Algemene grondprijs Sint-Oedenrode: € 135,00
Boekel 2022	€ 145,00 m ²
Gemert-Bakel 2022	€ 147,50 m ²
Gemeente Oss 2022	Piekenhoef (Berghem) wonen/ werken: € 230,00 per m ²
Dongen 2022	Bouwgrond op zichtlocatie € 160,00 per m ² Bouwgrond op geen zichtlocatie € 135,00 per m ²

De direct nabij gelegen gemeenten Sint Anthonis, Bernheze, Land van Cuijk, Sint-Michielsgestel, en Laarbeek zijn niet opgenomen in bovenstaande tabel, omdat deze gemeenten geen grondprijzbeleid hebben gepubliceerd of grondprijzen enkel op basis van een taxatie vaststellen.

4. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

4.1. ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouwkavels. Op basis van de marktanalyse en het referentieonderzoek hebben deskundigen middels een grondprijs bepaald met gebruik van de comparatieve methode.

Allereerst wordt een algemeen grondprijisadvies voor de gemeente Maashorst gegeven. Vervolgens wordt er voor de (toekomstige) bedrijventerreinen Hoogveld-Zuid een uitgifteprijs op kavel niveau geadviseerd.

4.2. GRONDPRIJSADVIES

Deskundigen constateren dat er binnen de grenzen van de gemeente Maashorst nog nauwelijks percelen zijn die verkocht kunnen worden. Mochten er opties vervallen of gronden door omstandigheden niet geleverd worden, kan de gemeente deze kavels (veelal op Hoogveld en Reek Zuid) nog opnieuw in de markt zetten.

De inflatie (CPI) bedroeg van oktober 2021 tot en met oktober 2022 11,8% (bron: CBS, Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100). Dit is uitzonderlijk hoog. Ondernemers hebben daarnaast ook te maken met gestegen loonkosten en stijging van de bouwkosten ten opzichte van 2020/2021.

Deskundigen adviseren ondanks de schaarste, maar door het afvlakken of dalen van de economische groei en vanwege de bijzonder hoge inflatie geen grondprijisstijging voor het jaar 2023.

Het advies is om in 2023 voor alle bedrijfskavels tot een grootte van 2.500 m² uit te gaan van een basisgrondprijs van **€ 172,50 per m²**. Deze geldt dan vanaf 2023 voor nieuwe transacties. Een vergelijkbare indexering van de grondprijs hebben we toegepast voor de grotere kavels.

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

Grootte m ²	Grondprijs excl. btw per m ²	Bijzonderheden
< 2.500	€ 172,50	Bijzondere kavels: maatwerk
2.500 – 5.000	€ 155	Tot 2.500 m ² à € 172,50 / m ² + extra meters à € 155 / m ²
5.000 – 7.500	€ 145	Staffel doorrekenen (*)
7.500 - 10.000	€ 135	Staffel doorrekenen (*)
> 10.000	Niet van toepassing	Maatwerk op basis van taxatie

(*) Rekenvoorbeeld:

Kavel 6.000 m²: 2.500 m² à € 172,50 + 2.500 m² à € 155,00 + 1.000 m² à € 145,00 = € 963.750,00. Dit geeft een gemiddelde van afgerond € 161,00 per m².

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

4.3. GRONDPRIJSADVIES OP KAVELNIVEAU

HOOGVELD-ZUID, UDEN

De proefverkaveling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleinere kavels (2.500 tot 5.000 m²) als kavels met een grote oppervlakte (7.000 tot 10.000 m²). Door de gemeente is aangegeven dat het naar verwachting gaat om kavels met een bouwhoogte van maximaal 10 of 11 meter en maximaal milieucategorie 4.2.

Op basis van deze informatie wordt een indicatieve grondprijs van € 172,50 per m² geadviseerd, in lijn met de geadviseerde basisgrondprijs. Deze grondprijs dient in het jaar van uitgifte te worden geactualiseerd.

VLUCHTOORDWEG, UDEN

Aan de Vluchtoordweg is nog ruimte om bedrijventerrein te ontwikkelen en bouwrijp te maken. Het gebied is kadastraal bekend gemeente Uden, sectie T nummers 79, 80 en 81, samen groot 3.21.60 ha. Er is van dit bruto areaal nog geen verkaveling bekend, maar de netto oppervlakte is ongeveer 1,6 hectare. Ook de ontsluiting vergt nog een nadere uitwerking. De percelen liggen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Loopkant Liessent en hebben al deels een vigerende bestemming bedrijventerrein.

Op verzoek van de opdrachtgever is de grondprijs bepaald op basis van zowel de bouwrijpe als de nog bouwrijp te maken grond op basis van de huidige bestemming. Voor het uitgangspunt bouwrijpe grond wordt allereerst een geadviseerd op basis van een grondprijs per m². Daarna wordt een waarde geadviseerd voor de gehele onroerende zaak op basis van uitgifte prijzen van gronden die nog bouwrijp gemaakt dienen te worden.

Op basis van de hiervoor beschreven informatie wordt voor de netto uit te geven kavels een indicatieve grondprijs van € 172,50 per m² geadviseerd, in lijn met de geadviseerde basisgrondprijs. Deze grondprijs dient in het jaar van uitgifte te worden geactualiseerd.

Om te komen tot een waarde advies inzake de nog bouwrijp te maken gronden wordt onderstaande differentiatie van functies toegepast. Daarnaast hanteren deskundigen een correctie voor het bouwrijp maken voor de gehele gronden van € 15,00 per m². Op basis van de uitgifte prijzen en de correctie voor het bouw- en woonrijp wordt de navolgende waarde geadviseerd voor de gronden.

Bestemming	Te waarden oppervlakte	Waarde per m ²	Subtotaal
Bedrijventerrein	16.200 m ²	€ 172,50	€ 2.794.500,00
Groen	15.960 m ²	€ 1,00	€ 15.960,00
Correctie BWR	32.160 m ²	€ - 15,00	€ - 482.400,00
Totaal (afgerond)	32.160 m ²		€ 2.325.000,00

De gehele gronden worden afgerond gewaardeerd op € 2.325.000,00

REEK ZUID

Aan de zuidzijde van de kern Reek ter hoogte waar de Monseigneur Borretstraat en de rijksweg N324 elkaar kruisen worden ongeveer 20 kavels ten behoeve van een woon-werkfunctie of bedrijfsfunctie uitgegeven. De uit te geven gronden kennen de bestemmingen Bedrijf 1 en Wonen – Werken 1,2 of 3.

Kijkende naar de eerder beschreven bestemmingen concluderen deskundigen dat de bestemmingen voor Wonen – Werken 1,2 en 3 elk hun voor- en nadelen kennen die een prijs verhogend of drukken effect voorzien. Om deze reden wordt geadviseerd de bestemde gronden voor Wonen – Werken 1,2 en 3 op dezelfde wijze te waarderen.

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

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

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

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

Tot slot wordt opgemerkt dat voor de aangewezen gronden voor Wonen – Werken 3 verschillende bouwhoogten toegestaan zijn. Dit voorziet in verschillende bebouwingsmogelijkheden binnen dezelfde bestemming waardoor dit voorziet in een voor- of nadeel in de grondprijs. Geadviseerd wordt om voor de uit te geven kavels voor Wonen – Werken 3 waar een bouwhoogte van 11 meter toegestaan is de grondprijs op te hogen met 15 %.

Rekenvoorbeelden

Uitgifteprijs Wonen – Werken 1 kavel:

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

Uitgifteprijs Wonen - Werken 2 kavel:

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

Uitgifteprijs Wonen - Werken 3 kavel:

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

Kijkende naar het bestemmingsplan Reek Zuid – 2022 wordt niet verwacht dat voor de aangewezen gronden voor Wonen – Werken 2 of 3 kavels worden ontwikkeld die groter zullen zijn dan 500 m². Mocht dit wel het geval zijn dan dient er een uitsplitsing gehanteerd te worden zoals toegepast voor de gronden ten behoeven van Wonen – Werken 1.

5. UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL)MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

5.1. INLEIDING

Door opdrachtgever is tevens verzocht een grondprijs te bepalen voor (sociaal)maatschappelijke voorzieningen. Momenteel hanteert de gemeente een marktconform grondprijnsbeleid waarin een grondprijs is opgenomen voor “maatschappelijke voorzieningen”.

Uit onderzoek naar diverse vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Maashorst, blijkt dat de gemeente Maashorst een beschrijvende definitie hanteert van maatschappelijke voorzieningen. In een aantal bestemmingsplannen worden louter voorbeelden geboden, terwijl andere bestemmingsplannen een globale beschrijving geven van wat verstaan dient te worden onder maatschappelijke voorzieningen. In deze notitie wordt aansluiting gezocht bij een veel voorkomende definitieparafraze: maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening. Deze definitie toont aan dat de gemeente Maashorst binnen haar definitieomschrijving van “maatschappelijke voorzieningen” een onderverdeling maakt.

EDUCATIEVE VOORZIENINGEN

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

MEDISCHE VOORZIENINGEN

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

SOCIAAL-CULTURELE VOORZIENINGEN

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

LEVENSBSCHOUWELIJKE ACTIVITEITEN

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

OPENBARE DIENSTVERLENING

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

ONDERLINGE VERSCHILLEN

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

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

5.2. ONDERZOEK OVERIGE GEMEENTEN

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

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

Gemeente jaar beleidsstuk	Grondprijs maatschappelijke grond	Wijziging t.o.v. vorig jaar (%)
Boekel, 2022, Venhorst	€ 145,00 per m ² excl. BTW	n.v.t.
Gemert-Bakel, 2022	€ 147,50 per m ² excl. BTW	n.v.t.
Sint Anthonis, 2021	Taxatie	n.v.t.
Veldhoven, 2022	Maatschappelijke functies: - Sociaal, cultureel of maatschappelijk: o Niet commercieel: € 167,00 per m ² ; o Wel commercieel: € 189,00 per m ² . Buitensportvelden: gemiddelde kostprijs	+0% t.o.v. 2021
Son en Breugel, 2022	Marktconform op basis van taxatie / advies	n.v.t.
Haaren, 2022	Marktconform op basis van taxatie / advies	n.v.t.
Weert, 2022	Commerciële functie: € 185,00 - € 255,00 per m ² bvo. Niet-commerciële functie: € 155,00 - € 185,00 per m ² bvo. Sport/recreatie bebouwd: € 65,00 per m ² kavel. Sport/recreatie onbebouwd: € 35,00 per m ² kavel.	0% tov 2021 0% tov 2021 0% tov 2021 0% tov 2021

Tilburg, 2021	Sportterreinen/niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden: € 27,00 per m ² . Voor niet commerciële gebouwen sport- en vrije tijdsvoorzieningen (o.a. kantines bij sportterreinen): € 61,50 per m ² terrein/bvo. Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 61,50 per m ² terrein. Sportcentra: € 250,00 per m ² bvo / m ² terrein. Medische beroepen: € 250,00 per m ² bvo / terrein. Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen in uitleggebieden, niet commerciële verenigingen en kinderdagverblijven: € 122,50 per m ² bvo met minimum € 122,50 per m ² uitgeefbaar terrein. Bij middelbaar- en hoger beroeps onderwijs wordt een korting verleend van € 1.537,50 per aan te leggen parkeerplaats op eigen terrein (25 m ² x € 61,50).	0% tov 2020 0% tov 2020 0% tov 2020 0% tov 2020 0% tov 2020 +1,7% tov 2020
Dongen, 2022	T.b.v. commerciële maatschappelijke doelen: € 160,00 per m ² . T.b.v. niet commerciële maatschappelijke doeleinden: € 90,00 per m ² .	6,6% tov 2021 12,5% tov 2021

De meeste van de onderzochte gemeenten maken de laatste jaren een duidelijk onderscheid tussen maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Andere gemeenten hanteren een waardering passend bij een nauwe specificering van maatschappelijke voorzieningen (zoals Tilburg). Waar tot voor kort een waardering naar locatie gewoonlijk was, blijkt deze wijze van waarderen nog amper voor te komen.

5.3. CONCLUSIE

Voor gronden met maatschappelijke functies hanteren de gemeenten momenteel een uniforme uitgifteprijs. In een groot aantal bestemmingsplannen hanteren zij echter als definitie voor de functie “maatschappelijke voorzieningen” een nadere, engere, omschrijving. Zo onderscheidt de gemeente maatschappelijke, sociaal-culturele, medische, levensbeschouwelijke en openbare voorzieningen. Deze nadere specificering zorgt voor een meer nauwkeurige en objectievere benadering van het onroerend goed. Uit een vergelijkend onderzoek met andere gemeenten blijkt dat geen eenduidig uitgiftebeleid te herleiden is. Wel valt op dat een groot aantal gemeenten een duidelijk verschil aanbrengt in maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Andere gemeenten specificeren deze uitgiftecategorieën verder uit.

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

5.4. GRONDPRIJSADVIES MAASHORST

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

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

COMMERCIEEL MAATSCHAPPELIJK

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

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK

In het geval van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geadviseerd een *uniforme* grondprijs te hanteren. De deskundigen adviseren een grondprijs voor een sociaal maatschappelijke functie gelijk te houden op een niveau van **€ 155,00 per m² tot € 180,00 per m² bvo**, ongeacht de locatie en functie. Hierbij wordt de geadviseerde grondprijs ten opzichte van 2022 gehandhaafd.

6. SAMENVATTING

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkvavels onderstaande uitgiftepvrijzen voor het jaar 2023 worden geadviseerd.

Kern	Grondprijisadvies 2023 (excl. btw)
Bedrijventerrein	
Maashorst	€ 172,50 per m ²
Sociaal Maatschappelijk	
Maashorst	€ 155,00 per m ² bvo tot € 180,00 per m ² bvo

Nuland, 25 januari 2023

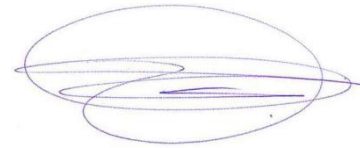
De taxatiecommissie



G. Schol



G.J. Versteeg



J.M.G. Van Dinther

7. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten

BIJLAGE 1

Gludemans B.V.
T.a.v. de heer G. Schol
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
4061.9-Offerte/am/s	57727-2022	Thijs Janssen	17 oktober 2022
onderwerp	bijlage	telefoonnummer	verzonden
Gemeente Maashorst / Grondprijسادvies 2023		0413 -281 911	

Geachte heer Schol,

Met deze brief geven wij u opdracht voor de door u aangeboden werkzaamheden, conform uw offerte 4061.9-Offerte/am/s, d.d. 17 oktober 2022.

De factuur stuurt u naar facturen@gemeentemaashorst.nl. Op de factuur dient in ieder geval het volgende vermeld te worden: Gemeente Maashorst t.a.v. T. Janssen, het grootboeknummer FCL 68209550, ECL 38041, routenummer 45011.

Op deze overeenkomst zijn de algemene inkoopvoorwaarden van gemeente Maashorst van toepassing.

Wij verzoeken u bij alle correspondentie het onderwerp, de referentie van deze opdracht en de naam van de opdrachtgever te vermelden. Voor vragen kunt contact opnemen met de heer T. Janssen via thijs.janssen@gemeentemaashorst.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,



J. van Erp - Calatz
Teammanager / Economie & Gebiedsontwikkeling

Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening. Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.