stec
groep

Grondwaardes Oudvensestraat-Zuid

Onderbouwing voor uw kostenverhaal

30 april 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Uw situatie 3
1.2 Onze aanpak 4
1.3 Leeswijzer 4

2. Onze adviezen 5

2.1 Reken afhankelijk van type koopwoning met grondwaardes van € 460 tot € 580 per m² exclusief btw 5
2.2 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen 7

Bijlage 1 : Locatieprofiel 11

Bijlage 2 : Referenties woningen 12

Bijlage 3 : Bouwkosten 13

Bijlage 4 : Referenties biedprocedures 14

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Geldrop-Mierlo stelt kostenverhaalsregels voor het TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid ten zuidoosten van Groot-Luchen op. Voor de exploitatieopzet heeft Stec in opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo dit advies opgesteld over de waardebepaling van de kavels voor woningen.

Figuur 1: Verkaveling Oudvensestraat-zuid - CONCEPT

Bron: Gemeente Geldrop-Mierlo (2024).

Dit advies geeft marktconforme VON-prijzen, stichtingskosten en residuele grondwaarden voor verschillende woningentypen in het koopsegment voor de beoogde woningtypen.

Ook zijn appartementen en rijwoningen in de sociale huur voorzien. De waardering van deze sociale huurwoningen maken onderdeel uit van dit advies.

Het grondprijsadvies ziet op de volgende in het exploitatieplan gedefinieerde uitgiftecategorieën:

- 8 sociale huur rijwoningen
- 18 sociale huur appartemeten
- 9 vrije sector duur appartementen (koop)
- 4 2^1 kap woningen duur
- 2 vrijstaande woningen duur met tuin op westen
- 2 vrijstaande woningen duur met tuin op noorden

Gemeentelijk kostenverhaal

Gemeenten (en andere overheden) zijn verplicht de gemaakte kosten te verhalen op initiatiefnemers als deze nieuwe bouwactiviteiten en/of gebruiksactiviteiten (willen) uitvoeren, die in het Omgevingsbesluit zijn aangewezen (artikel 13.11 Ow).

Voor het kostenverhaal gelden wel de PPT-criteria:

- de kosten zijn (P) proportioneel in verhouding tot het;
- (P) profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft; én
- de kostensoorten zijn (T) toerekenbaar aan het kostenverhaalsgebied.

De aangewezen kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten (artikel 8.13 Ob) zijn onder meer: (i) de bouw van een woning, kantoor of bedrijfsgebouw, (ii) de uitbreiding van een gebouw met

minstens 1.000 m2 en (iii) de verbouwing van een niet-woonfunctie naar een (wel) woonfunctie (onder de voorwaarden dat het minstens gaat om tien woonfuncties).
De verhaalsplichtige kostensoorten zijn ook aangewezen in het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 jo. tabellen A en B van bijlag IV Ob). In deze categorie gaat het met name om kosten verbonden aan het opstellen van plannen, de aanleg van openbare voorzieningen en aan te bieden nadeelcompensatie.

Kostenverhaal kan plaatsvinden via het publiekrechtelijke spoort of het privaatrechtelijke spoor. Het Rijk geeft de voorkeur aan contractueel kostenverhaal (privaatrechterlijk met anterieure overeenkomsten). Het publiekrechtelijke kostenverhaal fungeert zo als 'stok achter de deur'. Dit subsidiaire karakter van het publiekrechtelijke kostenverhaal volgt uit artikel 13.13 lid 3 Ow: publiekrechtelijk kostenverhaal is uitgesloten als het kostenverhaal al contractueel is verzekerd.

Toepassing van de regeling voor publiekrechtelijke kostenverhaal moet uiteindelijk leiden tot betaling en afrekening van de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage. Deze wordt berekend bij kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 lid 1 Ow), op basis van de regels in het omgevingsplan.

1.2 Onze aanpak

We kijken naar de relevante marktontwikkelingen en de kwaliteiten van de locatie (indicatief). Daarnaast bepalen we de marktwaarde (VON-prijs per m² gbo) van elk woningtype en de stichtingskosten. We adviseren u met dit rapport over de grondwaardes voor woningbouw op de geselecteerde locatie binnen uw gemeente. Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs. Het college heeft in het kader van de vaststelling van de grondprijzen 2024 het volgende besloten: ‘De grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen vast te stellen op € 280,- per m²’.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage leest u onze aanbevelingen, bevindingen en conclusies. In hoofdstuk 2 leest u ons grondwaardebepaling: grondwaarden per 31 januari 2024 voor de uitgiftecategorieën binnen het TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid in de gemeente Geldrop-Mierlo. Daarna lichten we toe welke uitgangspunten dienen als input voor onze berekening. In de bijlagen treft u het locatieprofiel van de locatie en referenties voor de grondwaarde aan.

2. Onze adviezen

2.1 Reken afhankelijk van type koopwoning met grondwaardes van € 460 tot € 580 per m² exclusief btw

In onderstaande tabel zijn onze adviezen voor de grondwaarde samengevat weergegeven voor het TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid. In de volgende paragrafen gaan we in op de onderdelen van de residuele berekening: VON-prijs(adviezen), de stichtingskosten en de samengevatte residuele berekening. Wanneer u uitgaat van deze grondwaardes, dan past u actueel en marktconforme uitgangspunten toe voor uw kostenverhaal op deze locatie.
Voor de grondgebonden woningen gaan we uit van een grondwaarde per m² kavel.
Voor de appartementen gaan we uit van ene grondwaarde per m² BVO.

Tabel 1: Residuele grondwaarde kavels TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid per woningtype prijspeil 31-1-'24

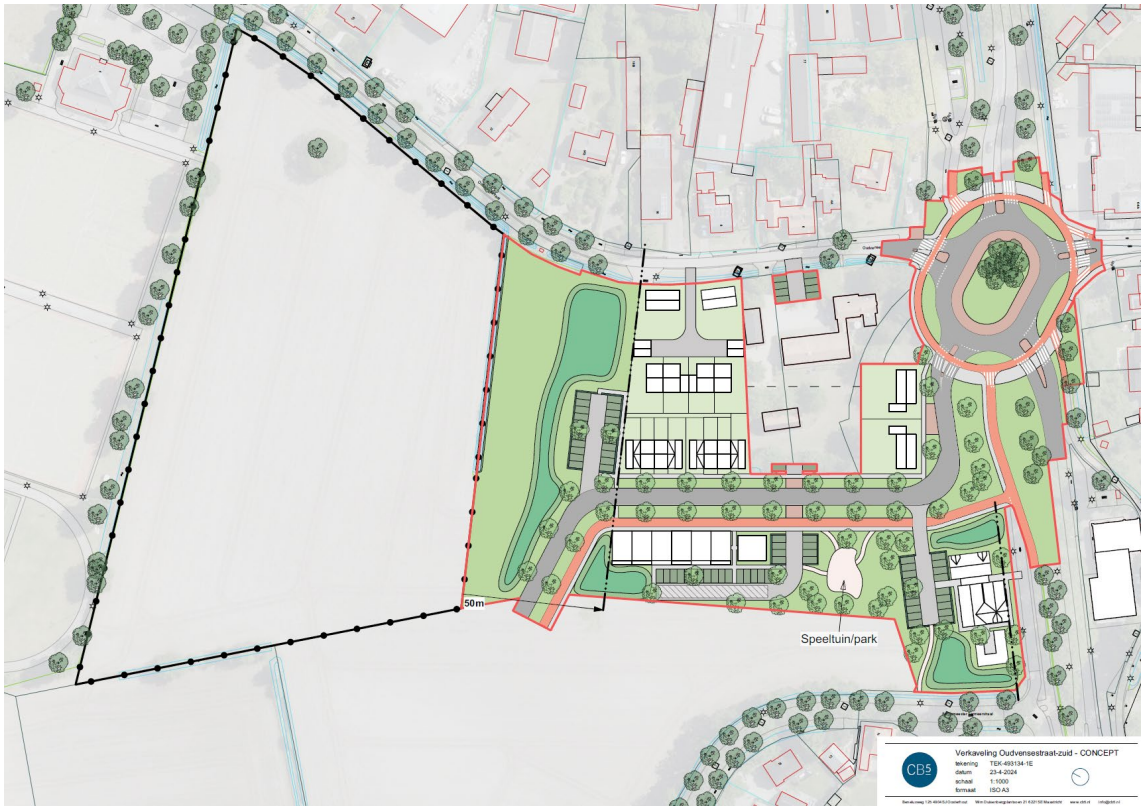
Type	Woonoppervlak (gbo)	Kavel	Grondwaarde	
			Totaal	Per m²
Sociale huur rijwoningen		90 m²	€ 25.200	€ 280*
Sociale huur appartemeten		90 m² (BVO)	€ 25.200	€ 280*/m² BVO
Vrije sector duur appartementen (koop)	123 m²	158 m² (BVO)	€ 91.700	€ 580 /m² BVO
2^1 kap woningen duur	130 m²	217 m²	€ 100.600	€ 465
Vrijstaande woningen duur met tuin op westen	160 m²	420 m²	€ 208.100	€ 495
Vrijstaande woningen duur met tuin op noorden	160 m²	355 m²	€ 162.500	€ 460

Bron: Stec Groep (2024). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op € 100 en € 5. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel. *vaste prijs sociale huur

De geadviseerde grondwaardes per m² zijn bepaald via de residuele waardemethode. Bovenstaande tabel toont de actuele residuele grondwaarden voor TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid. In de tabel leest u ook de belangrijkste uitgangspunten die van invloed zijn op de residuele grondwaarden.
De residuele grondwaardes zijn bepaald op basis van markconforme uitgangspunten: zo vinden we de bovenstaande woningen qua grootte passend bij de grootte van de kavels. Hiervoor

hebben we ook gekeken naar het huidige aanbod in de nieuwbouw en de bestaande bouw in de gemeente.
Op basis van de in tabel 1 opgenomen uitgangspunten zijn de residuele waardes per m² perceel bepaald. Als kaveloppervlaktes sterk afwijken van bovenstaande oppervlaktes, adviseren we u een op maat berekening toe te passen of (indien de kavels groter zijn) een staffel toe te passen.
Voor de sociale huur hanteren we de vaste gemeentelijke prijs van € 280 per m² kavel of per m² BVO voor appartementen.

Figuur 2: Kavels TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid



Bron: Gemeente Geldrop-Mierlo

GRONDPRIJSADVIES VERTALEN NAAR DE PRAKTIJK

In de voorgaande tabel is op hoofdlijnen de grootteklassen qua woonruimte en/of kaveloppervlak opgenomen. Deze zijn in de huidige verkavelingen van plannen opgenomen en/of kunnen als zodanig toegepast worden. Voor de bepaling van indicatieve residuele kavelwaarden kunt u met de tabel goed uit de voeten. Zo kunt u bijvoorbeeld voor een kavel met een oppervlak van 450 m² voor een grote vrijstaande woning in rekenen met een kavelprijs van circa € 222.800 exclusief btw (=450 m² maal € 495), mits de daadwerkelijke kavelgrootte niet sterk gaat afwijken. Let hierbij op de afronding.

In de volgende paragrafen geven we per stap aan hoe we tot de residuele grondwaarden en prijsadviezen zijn gekomen en hoe met deze uitgangspunten is gerekend.

2.2 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen

In de volgende tabel leest u de VON-prijzen (per 31 januari 2024) per woningtype die als uitgangspunt dienen voor onze residuele grondwaardeberekening voor de verschillende koopwoningen. De woninggroottes zijn gebaseerd op de gemiddelde gerealiseerde woningen op kavels van een dergelijke omvang in de gemeente Geldrop-Mierlo (en Groot-Luchen) en op het aanbod van bestaande woningen in de gemeente.

Tabel 2: VON-prijsadvies woningen TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid prijspeil 31 januari 2024

Type	Woonoppervlak (gbo)	Von per m² gbo		VON totaal	
		Incl btw	Excl btw	Incl btw	Excl btw
Vrije sector duur appartementen (koop)	123 m²	€ 3.740	€ 3.090	€ 460.900	€ 380.900
2^1 kap woningen duur	130 m²	€ 3.555	€ 2.940	€ 462.150	€ 381.950
Vrijstaande woningen duur met tuin op westen	160 m²	€ 4.325	€ 3.575	€ 692.000	€ 571.900
Vrijstaande woningen duur met tuin op noorden	160 m²	€ 3.980	€ 3.290	€ 636.800	€ 526.300

Bron: Stec Groep (2024). VON per m² en VON totaal zijn respectievelijk afgerond op respectievelijk € 5 en € 50. Door afrondingen kunnen afwijkingen ontstaan.

Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype

Om de haalbare VON-prijs per m² gbo te bepalen keken we naar verschillende gegevensbronnen, waaronder CBS, Funda, Huizenzoeker en NVM. De gehanteerde werkwijze in het kort:

1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (Funda en Huizenzoeker) en gerealiseerde transactieprijzen van NVM over de periode 2023 - 2024.
2. Binnen de beschikbare data afkomstig van Funda (Bijlage C) is specifiek gekeken naar de gegevens (woonoppervlak, kaveloppervlak, woningtype en vraagprijzen) van jonge woningen (na het jaar 2000) en nieuwbouwwoningen (die net gerealiseerd zijn of op korte termijn worden gerealiseerd). De prijsniveaus van deze jonge of nieuwbouwwoningen liggen vaak hoger dan de gemiddelde prijsniveaus (uit punt 1). Het prijsniveau ligt hierdoor per m² GBO van nieuwbouwwoningen 5 - 10% boven dat van de gemiddelde bestaande woning (alle bouwperioden). Deze ‘nieuwbouw-opslag’ komt door kwaliteitsverschil met verouderde bestaande bouw. Duurdere woningen worden vaak beter onderhouden, voldoen langer aan woontrends en worden vaker vernieuwd (badkamer, sanitair, keuken et cetera). Hiervoor hanteren we meer de onderkant van de opslagmarge (5%).
3. Op het gemiddelde vraagprijsniveau uit Funda en het gemiddelde transactieprijsniveau (NVM) is een opslag gehanteerd om tot VON-prijzen voor nieuwbouw te komen: het aanbod

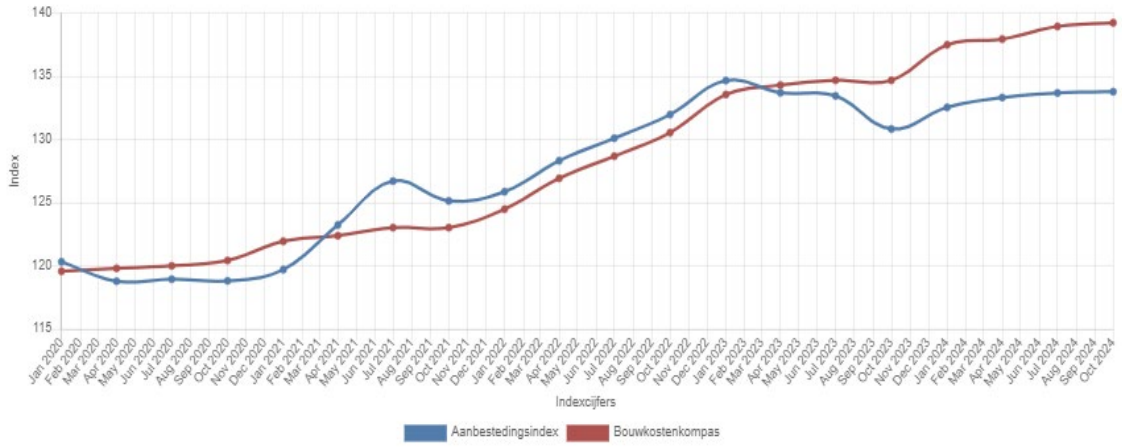
en de transactiegegevens beslaan voor een groot deel woningen uit de bestaande bouw, waarvan een groot deel niet de (bouw)kwaliteit heeft van nieuwbouwwoningen. Door deze correctie vallen de VON-prijzen hoger uit dan de gemiddelde transactie-/ vraagprijzen van de bestaande bouw.

4. Voor de vaststelling van de prijzen hebben we ook rekening gehouden met de transactieprijzen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM voor de specifieke projectgebieden in de gemeente.
5. Naast deze referentiebronnen is ook gekeken naar prijsniveaus van specifieke referentiewoningen en -projecten en zijn deze ook meegenomen voor de bepaling van ons prijsadvies. Een overzicht van referentietransacties vindt u in bijlage 2.
6. We corrigeerden de uitkomsten (uit punt 1 en 2) handmatig om de uitspringers eruit te halen. Dit is gebaseerd op logische overgangen tussen prijsklassen en typen, verschil in kwaliteit tussen locaties en op marktgevoel en bureauexpertise en op de punten 4 en 5.

Actuele bouw- en bijkomende kosten per woningtype

De residuele grondwaarde is gebaseerd op eerdere genoemde VON-waarden en de stichtingskosten per woningtype en projectlocatie. We baseren ons voor de stichtingskosten op het Bouwkostenkompas en bureauexpertise. In Bijlage 3 staan de bouwkosten per woningtype.

Figuur 3: Ontwikkeling bouw- en aanbestedingsindex woningbouw per maand in 2020 – oktober 2024*



Bron: Bouwkostenkompas (30-4-2024). 2007 = 100. *tot 1 oktober 2024.

Bouwkosten (aanneemsommen) zijn uitgedrukt in euro's per m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Om te komen tot de bouwkosten maken we gebruik van de gemiddelde bouwkosten van referentiewoningen in Geldrop-Mierlo. In het Bouwkostenkompas wordt per gemeente rekening gehouden met de (gemiddelde) kwaliteit van de bodem en de hierdoor benodigde (extra) investering in bijvoorbeeld fundering. De bouwkosten uit het Bouwkostenkompas geven richting aan ons advies. Op basis van gesprekken met bouwkostendeskundigen en onze eigen recente projectervaringen, rekenen we in sommige gevallen met correcties op de bouwkosten uit het Bouwkostenkompas. Op basis van de huidige marktwerking en onze eigen marktexpertise komen we uit op een bijkomend percentage van de stichtingskosten van 28%. Hieronder vallen Algemene Uitvoeringskosten, Algemene Kosten, Winst & Risico en Onvoorzien.
Binnen de residuele methode worden opbrengsten gesaldeerd met de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn afhankelijk van het te bouwen bruto vloeroppervlak. Per woningtype is de verhouding tussen het bruto-vloeroppervlak en het netto-vloeroppervlak verschillend, de zogenaamde vormfactor. De vormfactor bepaalt daarmee de verhouding tussen het oppervlak dat

de opbrengsten genereert (het woonoppervlak of gebruiksoppervlak wonen, het g(b)o) en het oppervlak dat de kosten genereert (het bruto vloeroppervlak). Des te hoger de vormfactor is, des te efficiënter is de indeling van de woning.

Tabel 3: Stichtingskosten woningbouw TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid prijspeil 31 januari 2024

Type	Gbo	Vorm-factor	BVO	Bouw-kosten per m²	Bijkomend /m² (28%)	Stichtingskosten ex btw	
						/m²	Totaal
Vrije sector duur appartementen (koop)	123 m²	78%	158 m²	€ 1.430	€ 400	€ 1.830	€ 289.200
2^1 kap woningen duur	130 m²	76%	171 m²	€ 1.285	€ 360	€ 1.645	€ 281.300
Vrijstaande woningen duur met tuin op westen	160 m²	76%	211 m²	€ 1.350	€ 380	€ 1.730	€ 363.800
Vrijstaande woningen duur met tuin op noorden	160 m²	76%	211 m²	€ 1.350	€ 380	€ 1.730	€ 363.800

Bron: Bouwkostenkompas 1-1-2024, bewerking Stec Groep 2024. Cijfers zijn afgerond op € 5 en € 100.

De residuele som: opbrengsten minus kosten

De residuele waarde berekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. In het onderstaand figuur staat de uitgewerkte residuele benadering als voorbeeld. Deze werkwijze voor bepaling van de zuivere residuele grondwaarde wordt toegepast voor koopwoningen. Ook de gemeente Geldrop-Mierlo gebruikt de residuele methode om de grondprijzen te bepalen.

Figuur 4: Voorbeeldberekening residuele grondwaarde koopwoningen

VON-prijs	€ 350.000
Btw	€ 60.750 -/-
Inkomsten ontwikkeling	€ 289.250
Stichtingskosten (exclusief btw)	€ 200.000 -/-
Grondwaarde (exclusief btw)	€ 89.250
Btw grond	€ 18.750
Grondwaarde (inclusief btw)	€ 108.000

(bedragen zijn afgerond op € 50)

In de volgende tabel staan de uitkomsten van de berekening voor TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid weergegeven. Allereerst is de VON-prijs exclusief btw berekend. Daarna hebben we de totale stichtingskosten exclusief btw van de VON-prijs exclusief btw afgetrokken. Wat resteert is de waarde van de grond; de residuele grondwaarde (exclusief btw).

Tabel 4: Residuele methode kavels voor TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid prijspeil 31 januari 2024

Type	Gbo (m²)	Kavel in m²	VON ex btw	Stichtings-kosten ex btw	Residuele waarde ex btw	
					totaal	/m²
Vrije sector duur appartementen (koop)	123	158 m² (BVO)	€ 380.900	€ 289.200	€ 91.700	€ 580 /m² BVO
2^1 kap woningen duur	130	217 m²	€ 381.950	€ 281.300	€ 100.600	€ 465
Vrijstaande woningen duur met tuin op westen	160	420 m²	€ 571.900	€ 363.800	€ 208.100	€ 495
Vrijstaande woningen duur met tuin op noorden	160	355 m²	€ 526.300	€ 363.800	€ 162.500	€ 460

Bron: Stec Groep (2024). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op € 5 of € 100. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel.

Bijlage 1 : Locatieprofiel

Voor TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid hebben we kwaliteiten, kansen en minder sterke aspecten en bedreigingen in kaart gebracht. Deze aspecten hebben we meegewogen in de bepaling van de grondwaarde. In deze bijlage vindt u de beoordeling de locatie.

Kwalitatieve beoordeling

Sterktepunten en kansen:	Zwaktepunten en bedreigingen:
• Speeltuin/park. • Het centrum van Mierlo ligt op circa 4 minuten fietsen van projectlocatie. • De oprit van de snelweg A270 ligt op 7 minuten rijden. • Supermarkt (ALDI) op korte afstand gelegen.	• Gelegen aan sportaccommodatie. Kan voor geluids- en parkeeroverlast zorgen. • Gelegen nabij brandweer en een bedrijventerrein. Kan voor geluidsoverlast zorgen.

Bijlage 2 : Referenties woningen

Tabel 5: Referentie transacties januari 2023 - januari 2024 Geldrop (postcode 5731)

Woningtype	Aantal	Gemiddelde transactieprijs per m²	Gemiddeld woonoppervlak	Gemiddeld kaveloppervlak
Appartement t/m 80 m²	2	€ 4.345	74 m²	-
Appartement vanaf 80 m²	3	€ 3.070	87 m²	-
Tussenwoning	18	€ 3.180	113 m²	161 m²
Hoekwoning	20	€ 3.455	128 m²	246 m²
2-onder-1-kap	36	€ 3.275	134 m²	268 m²
Vrijstaand	25	€ 4.115	209 m²	880 m²

Bron: NVM (2024), bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 is afgerond op € 5, kolom 4 en 5 afgerond op 5 m².

Tabel 6: Gemiddelde vraagprijzen laatste 12 maanden, (postcode 5731)

Type	Aantal	Gemiddelde vraagprijs per m²	Gemiddeld woonoppervlak	Gemiddeld kaveloppervlak
Appartement	8	€ 3.805	95 m²	
Tussenwoning	24	€ 3.400	110 m²	160 m²
Hoekwoning	11	€ 3.365	120 m²	210 m²
Twee-onder-een-kap	50	€ 3.470	135 m²	305 m²
Vrijstaand	36	€ 4.005	225 m²	2.130 m²

Bron: Funda, januari 2024. bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 is afgerond op € 5, kolom 4 en 5 afgerond op 5 m².

Bijlage 3 : Bouwkosten

Tabel 7: Referentiewoningen bouwkosten

Type	Vormfactor	Bouwkosten niveau basis
Twee-onder-een-kap schuin dak garage geschakeld	76%	€ 1.250 (Laag) - € 1.390 (Basis)
Vrijstaand cataloguswoning 3 laags	76%	€ 1.350
Appartement woontoren (tot 6 lagen)	78%	€ 1.430

Bron: Bouwkostenkompas, prijspeil 1 januari 2024. Voor enkele typen is een ander afwerkingsniveau gebruikt.

Bijlage 4 : Referenties biedprocedures

Tabel 8: Uitkomsten biedprocedures kavels gemeente, 2023

Nummer	Oppervlak	Hoogste bod		
		Totaal incl. btw	Per m2 incl. btw	Per m2 ex btw
1	637 m²	€ 385.000	€ 604	€ 500
2	637 m²	€ 372.455	€ 585	€ 483
3	638 m²	€ 372.000	€ 583	€ 482
4	661 m²	€ 375.000	€ 567	€ 469
5	563 m²	€ 331.116	€ 588	€ 486
6	662 m²	€ 375.886	€ 568	€ 469
7	759 m²	€ 421.866	€ 556	€ 459
8	735 m²	€ 442.001	€ 601	€ 497
Gemiddelde	vrijstaand		€ 521	€ 431
Gemiddelde	bungalows		€ 592	€ 489

Bron: Gemeente Geldrop-Mierlo (2023/2024).

Colofon

Datum: 30 april 2024
Projectnummer: 24.161
Opdrachtgever: Gemeente Geldrop-Mierlo
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Erik de Leve

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl