



GRONDPRIJSADVIES

Grondprijisadvies woningen 2023

KENMERK

4061.9-D1d2/am/ab

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

Grondprijisadvies woningen 2023

KENMERK

4061.9-D1d2/am/ab

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 73 03
www.delorijnraadgevers.nl

BERNHEZE MAKELAARS & ADVISEURS

Bitswijk 10
5401 JB Uden
0413 243 818
www.bernheze.nl



INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | ALGEMEEN | 4 |
| 1.1. | Introductie | 4 |
| 2. | MARKTANALYSE WONEN | 5 |
| 2.1. | Algemeen | 5 |
| 2.2. | Landelijke marktanalyse | 5 |
| 2.3. | Regionale marktanalyse noordoost-noord Brabant | 10 |
| 2.4. | Lokale marktanalyse gemeente Maashorst | 13 |
| 2.5. | Kansen en bedreigingen 2023 | 15 |
| 3. | ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN | 17 |
| 3.1. | Algemeen | 17 |
| 3.2. | Referentieonderzoek | 17 |
| 3.3. | Residuele waardeberekening | 21 |
| 3.4. | Bouwkosten | 23 |
| 3.5. | Vrij-op-naamprijzen | 23 |
| 3.6. | Duurzaamheid | 24 |
| 4. | GRONDPRIJSADVIES WONEN | 26 |
| 4.1. | Algemeen | 26 |
| 4.2. | Grondprijisadvies per kern en per woningcategorie | 26 |
| 4.3. | Grondprijisadvies op projectniveau | 29 |
| 4.4. | Degressief stelsel | 35 |
| 4.5. | Fasering uitgifte | 35 |
| 4.6. | Overig | 36 |
| 5. | BIJLAGEN | 37 |

1. ALGEMEEN

1.1. INTRODUCTIE

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

Gemeente Maashorst bestaat uit diverse kernen. Op basis van de demografie en de rapportage van voorgaande jaren is de volgende onderverdeling gemaakt:

- Uden
- Schaijk
- Zeeland
- Volkel
- Odiliapeel
- Reek

In dit rapport wordt allereerst op landelijk, regionaal en lokaal niveau een marktanalyse gegeven (hoofdstuk 2). Vervolgens is er referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van bouwkavels en (nieuwbouw)woningen binnen de gemeente Maashorst (hoofdstuk 3). Dit resulteert in een grondprijzadvies voor het jaar 2023 (hoofdstuk 4). Dit grondprijzadvies is (voor wat betreft woningbouw) gedifferentieerd naar de volgende categorieën:

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

Voor de volgende woningbouwprojecten binnen de gemeente Maashorst wordt tevens een project specifieke grondprijs geadviseerd:

- De Ruiter (Uden);
- Park Maashorst kamers 2 en 3 (Uden);
- Kavel Hoevenseweg (Uden);
- Kerkstraat Oost (Zeeland).

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

2. MARKTANALYSE WONEN

2.1. ALGEMEEN

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op landelijk, regionaal en lokaal niveau. De landelijke marktanalyse wordt beschouwd op basis van publicaties van het Expertisecentrum woningwaarde.

Om een representatief beeld te krijgen van de woningmarkt op regioniveau is er gekeken naar het COROP-gebied Noordoost-Noord-Brabant. Deze regio bestaat uit de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Grave, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Meierijstad, Land van Cuijk, Oss, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Uden, Vught. Ten opzichte van het regionale marktonderzoek in voorgaande grondprijzadviezen is de regio groter geworden. Achtereenvolgens worden (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactiepreizen, (iii) het aanbod en (iv) de verkooptijd beschouwd in de periode vanaf het derde kwartaal van 2019 tot en met het derde kwartaal van 2022.

Voor de lokale marktanalyse is tevens onderzoek gedaan naar (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactiepreizen, (iii) de verkooptijd en (iv) het aantal aangeboden woningen binnen de gemeenten Uden en Landerd. De lokale marktanalyse heeft, net zoals de regionale marktanalyse, betrekking op de periode van het derde kwartaal 2019 tot en met het derde kwartaal 2022.

Wat betreft de regionale en lokale marktanalyse wordt opgemerkt dat er gebruik is gemaakt van het marktinformatiesysteem van de NVM en dat er geen gebruik is gemaakt van zuivere kwartaalcijfers, maar van cijfers die een voortschrijdend gemiddelde weergeven. Dit wil zeggen dat het gemiddelde van een vast aantal perioden wordt genomen, zodat het voortschrijdend gemiddelde het verloop op de langere termijn toont. Deskundigen hebben het gewogen gemiddelde berekend door per kwartaal het gemiddelde van het betreffende en het voorgaande kwartaal te nemen. De gegevenstabellen die horen bij de in paragraaf 2.3 en 2.4 weergegeven grafieken zijn opgenomen in bijlage 2 en geven de exacte data weer.

2.2. LANDELIJKE MARKTANALYSE

Het **Expertisecentrum woningwaarde** geeft in de **Monitor koopwoningmarkt 3^e kwartaal 2022**¹ samengevat de navolgende analyse van de woningmarkt in Nederland.

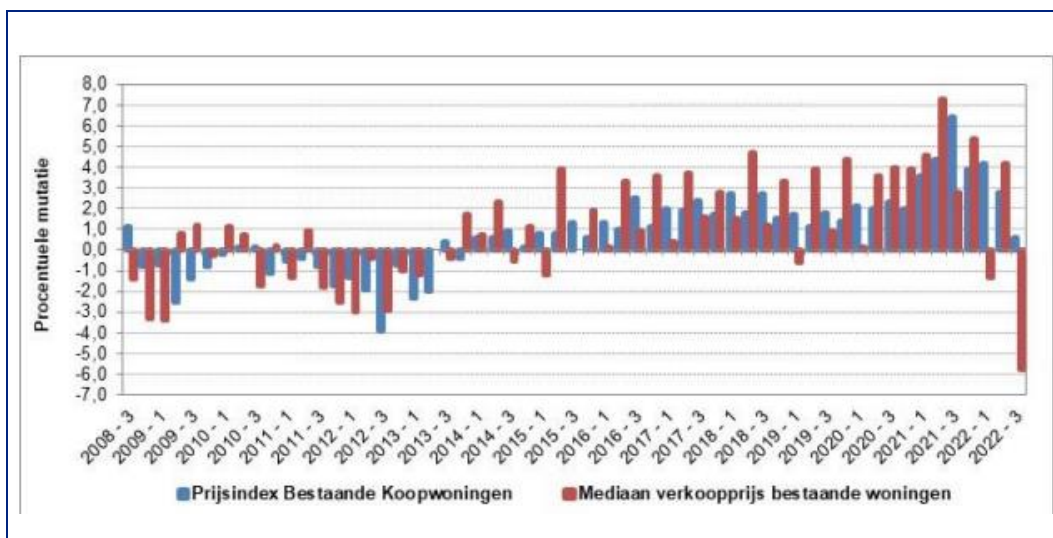
VOORLOPIG EINDE AAN DE KOOPPRIJSSTIJGING

In de vorige kwartaalrapportages nog werd geconstateerd dat er sprake was van een duidelijke afvlakking van de koopprijsstijgingen, maar een verdere prijsdaling leek niet aannemelijk te zijn vanwege de aanhoudende vraag en lage rente. Gezien het verleden werd gesteld dat eerst het aantal transacties fors dient af te nemen voordat de prijzen gaan dalen.

De forse daling van de mediane verkoopprijzen in het derde kwartaal van 2022 komt daarom onverwachts. Uit de praktijk werd aangegeven dat in het tweede kwartaal van 2022 al minder bezichtigingen per woning werden ingepland en men wilde ook minder over gaan bieden. Er werd verwacht dat dit zou resulteren in een meer gestage stijging van de verkoopprijzen.

¹ Expertisecentrum Woningwaarde (2022), *Monitor koopwoningmarkt: 3^e kwartaal 2022*

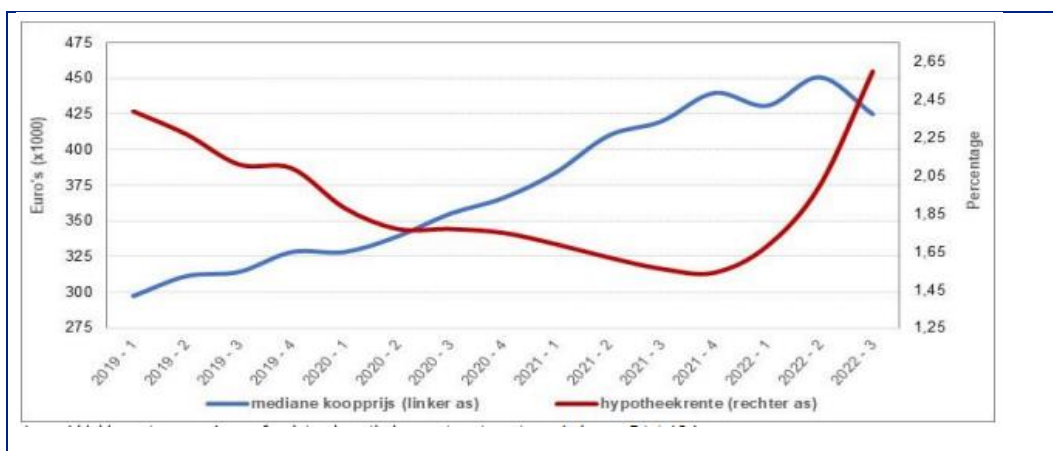
Uit de gegevens van het Kadaster en het CBS over de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) is eveneens een duidelijke neerwaartse beweging in de kooprijzen waar te nemen (figuur 1). De PBK neemt in het derde kwartaal van 2022 nog net met 0,6% toe ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022, terwijl dit vorig kwartaal nog een stijging van 2,8% bedroeg.



Figuur 1: De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008- 3e kwartaal 2022

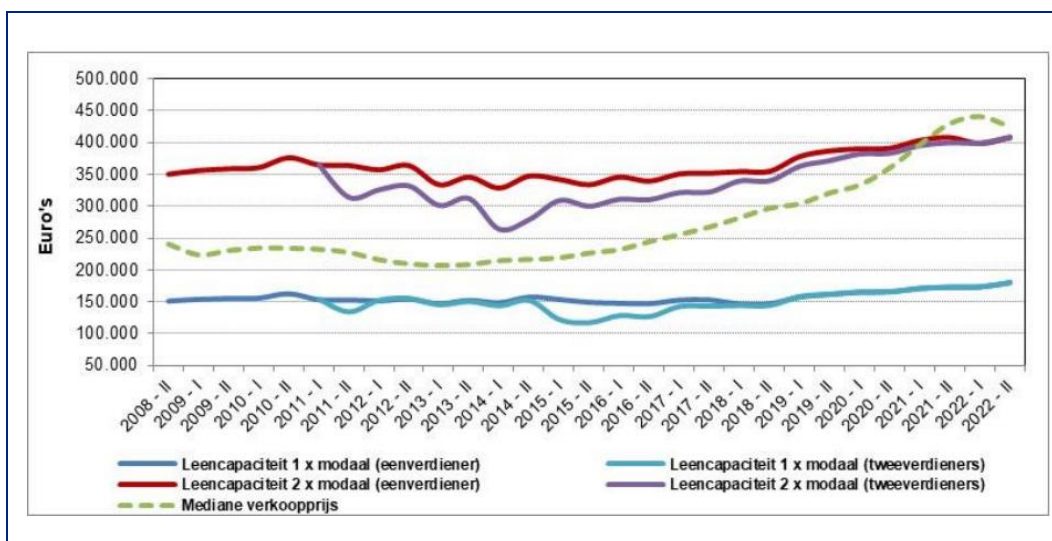
VERANDERING IN DE KOOPPRIJSONTWIKKELING ALS INDIRECT GEVOLG VAN DE RENTESTIJGING

De hypotheekrentestijging is een van de redenen voor de minder sterke stijging of daling van de verkoopprijzen. Waar de hypotheekrente begin dit jaar nog op 1,4% uitkwam, bedroeg deze in september al ongeveer 4%. Uit figuur 2 kan opgemaakt worden dat vanaf eind 2021 de gemiddelde hypotheekrente oploopt en vanaf dat moment ook de groei van de mediane verkoopprijs stagneert. Het is dus niet onlogisch dat er een relatie tussen beide ontwikkelingen wordt verondersteld. De percentages in figuur 2 hebben een lager niveau dan de hypotheekrente van 4% in afgelopen september. Dit komt doordat de rentes uit figuur 2 al eerder afgesloten zijn met de banken en dat ook doorstromers op de koopwoningmarkt eventuele gunstigere hypotheektarieven van de vorige hypotheek mee hebben genomen naar de nieuwe hypotheek.



Figuur 2: De gemiddelde hypotheekrente (DNB, rechter as) en de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as). (Periode 1e kwartaal 2019 - 3e kwartaal 2022)

Echter is de rentestijging niet het volledige verhaal. De huishoudensinkomens zijn gemiddeld gestegen (met name de bovenmodale inkomens) en de financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners zijn in de afgelopen drie jaar verruimd. Deze ontwikkelingen hebben een verruiming van de leencapaciteit (voor met name bovenmodale inkomens) tot gevolg gehad. Deze sterke groei van de gemiddelde leencapaciteit is een belangrijke basis geweest voor de forse kooprijzstijging in de afgelopen jaren. Ondanks deze groei van de gemiddelde leencapaciteit kunnen huishoudens met een inkomen van zelfs tweemaal modaal de kooprijzstijging niet meer bijbenen sinds begin 2020. Dit is inzichtelijk gemaakt in figuur 3. De woonconsument is dan ook genoodzaakt geweest om steeds meer met eigen vermogen te financieren. Hiermee is de toegang tot de koopwoningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen steeds meer onder druk komen te staan.

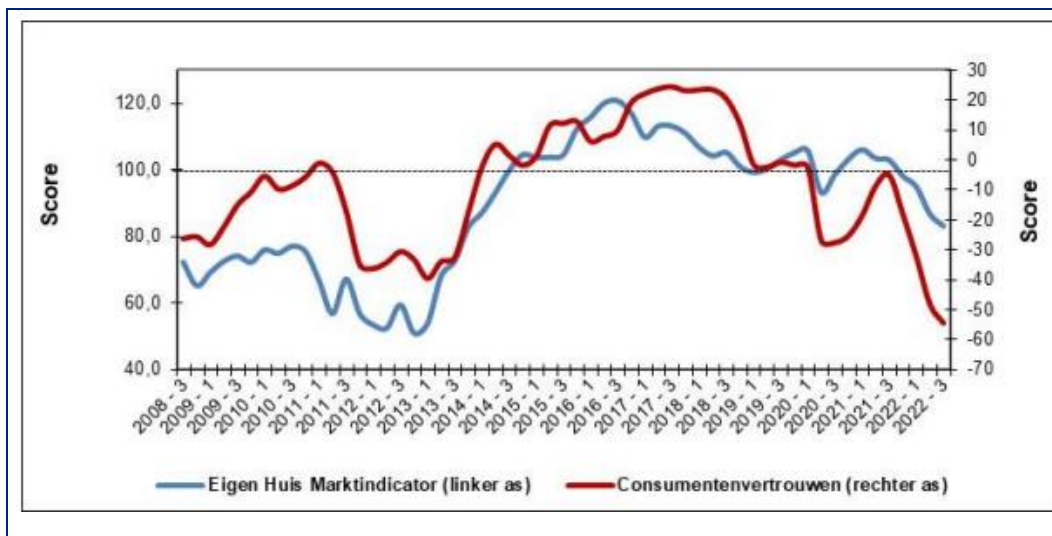


Figuur 3: De gemiddelde maximale leencapaciteit, op halfjaarbasis, in de periode 2e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2022

AFNEMEND VERTROUWEN ZORGT VOOR RISICOMIJDING BIJ KOOPBESLISSING

Alhoewel er nog steeds sprake is van een historisch lage hypotheekrente heeft de plotselinge stijging van de hypotheekrente gevolgen voor de maximale leencapaciteit van huishoudens. Een deel van stijging van de leencapaciteit wordt tenietgedaan door de stijgende hypotheekrente. Dit leidt ertoe dat de woonconsument nu ruim 10% minder kan lenen dan aan het begin van dit jaar.

De stijgende hypotheekrente heeft daarnaast ook een negatief effect op het vertrouwen van die woonconsumenten in de koopwoningmarkt wat doorwerkt in een stagnerende en zelfs dalende kooprijzen. De stijgende rente en het dalende vertrouwen zorgen ervoor dat de woonconsument niet alleen minder kan betalen maar ook minder wil betalen voor de te koop staande woning. Het consumentenvertrouwen zakt in het derde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-59) uit de afgelopen 40 jaar (zie figuur 4). Dit is overigens niet enkel het gevolg van de situatie op de woningmarkt. Ook de oorlog in Oekraïne, die de mondiale economie ontwricht en duidelijke gevolgen heeft op de gas- en elektriciteitsmarkt, is een belangrijke oorzaak van dit dalende vertrouwen.



Figuur 4: De mutatie reëel beschikbaar inkomen van huishoudens en de gemiddelde hypotheekrente, op kwartaal basis, in de periode 3e kwartaal 2008 - 3e kwartaal 2022

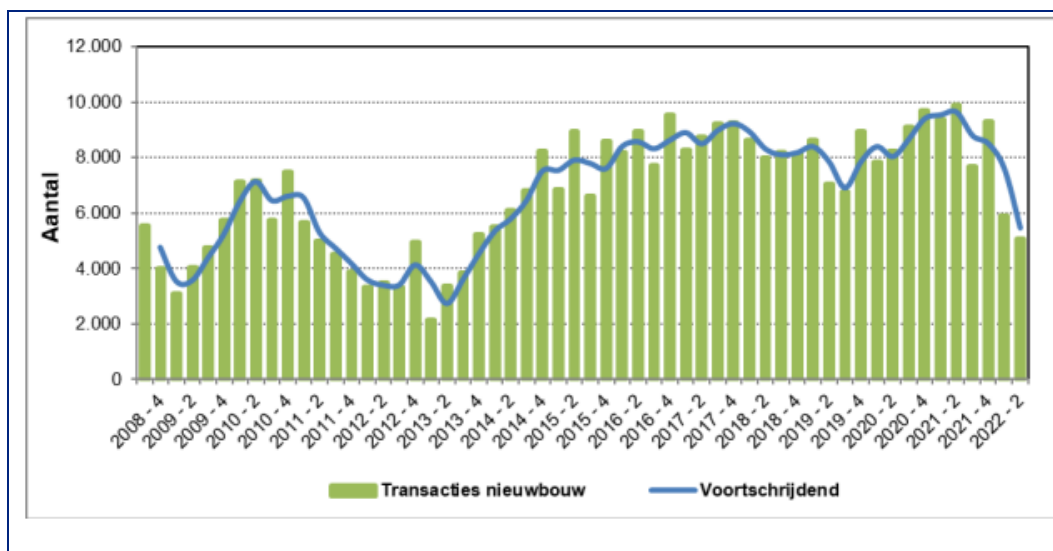
KOPERS OVERBIEDEN DE VRAAGPRIJS IN MINDERE MATE

Overbieden is de afgelopen jaren iets gaan worden waar de woonconsument haast niet meer onderuit kon komen. Zo leidde de grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, gunstige financieringsvoorwaarden en de grote concurrentie tussen potentiële kopers tot overbiedingen. Uit figuur 5 blijkt dat de in de tweede helft van 2021 en in het eerste kwartaal van 2022 gemiddeld 9% boven de vraagprijs is betaald.

Hoewel de woningmarkt nog altijd een krapte kent en de actuele ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt daar voorsnog geen verandering in zullen brengen, blijkt er toch een afname in het overbieden plaats te vinden. In het derde kwartaal van 2022 was de gemiddelde woningkoper “nog maar” bereid 3% meer dan de vraagprijs te betalen. Potentiële kopers zijn blijkbaar minder bereid, of minder genooddaakt om de concurrentie met andere kopers te winnen door over te bieden.

NIEUWBOUWMARKT KOOPWONING BLIJFT IN MINEUR

De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen is deels afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Gezien dat nieuwbouwwoningen relatief duur zijn worden deze woningen vaak gekocht door huishoudens die reeds eigenaar zijn van een bestaande koopwoning. Hiermee starten deze woningeigenaren een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad waarbij minder transacties op de nieuwbouwmarkt resulteren in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen.



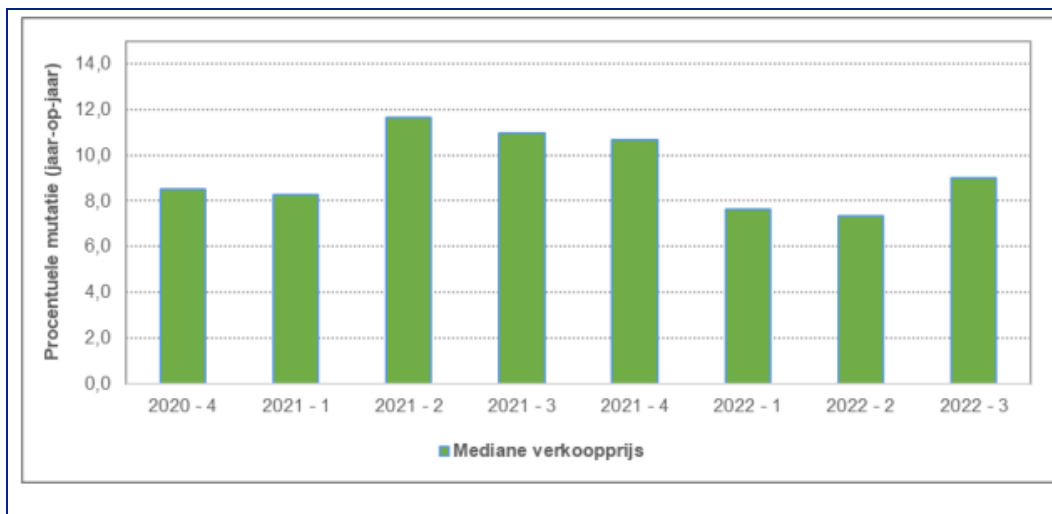
Figuur 5: Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2022

Kijkende naar figuur 6 wordt duidelijk dat het aantal transacties al een jaar terug aan het afnemen is. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis neemt daarbij van medio 2021 tot in het derde kwartaal af met bijna 50%. Daarmee is het aantal nieuwbouwtransacties terug op het niveau van de tweede helft van 2013 toen de economie en de woningmarkt zich weer net aan het oprichten waren na de kredietcrisis van 2008-2013.

PRIJSONTWIKKELING NIEUWBOUWKOOPWONING STAAT ONDER DRUK

De forse stijging van de mediane verkoopprijs op de markt van bestaande koopwoningen gedurende 2021 valt ook terug te zien in de procentuele jaarmutatie van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen. Hierbij is de prijsstijging op de nieuwbouwmarkt minder extreem dan in de bestaande woningvoorraad aangezien het fenomeen overbieden bij nieuwbouw geen rol speelt.

Uit figuur 7 blijkt dat de koopprijsstijging op de nieuwbouwmarkt eigenlijk al vanaf medio 2021 licht aan het temporiseren is en in het eerste kwartaal van 2022 plots verder terugvalt. Deze terugval loopt eveneens parallel aan de prijsontwikkeling van de bestaande koopwoningen maar deze is minder sterk. Opvallend is dat de jaar-op-jaar koopprijsmutatie van nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2022 met 9% is gestegen ten opzichte van vorig jaar gezien de sterke daling in de koopprijsstijging in de bestaande woningvoorraad. Hierin is het verschil in het al dan niet overbieden van de vraagprijs tussen beide deelmarkten duidelijk te herkennen.



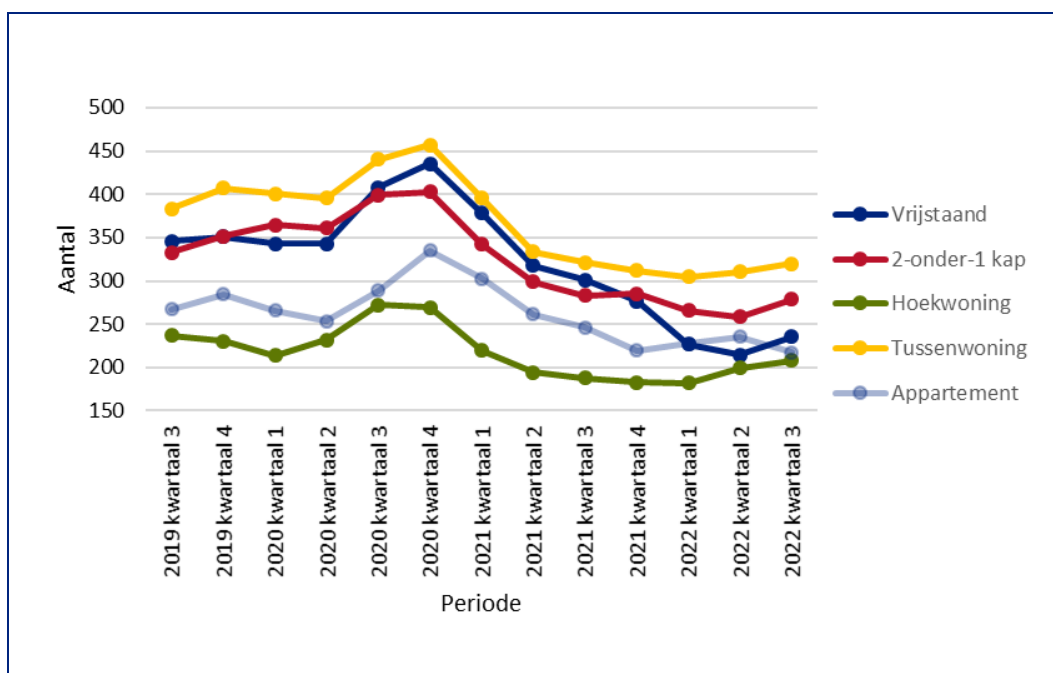
Figuur 6: De procentuele jaarmutatie van de mediane prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2022

2.3. REGIONALE MARKTANALYSE NOORDOOST-NOORD BRABANT

Zoals eerder benoemd is een COROP-gebied een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt 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. Gemeente Maashorst is gelegen in COROP-gebied Noordoost-Noord-Brabant. Deze regio bestaat uit de volgende gemeentes: Bernheze, Boekel, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel en Vught.

GEREALISEERDE TRANSACTIES

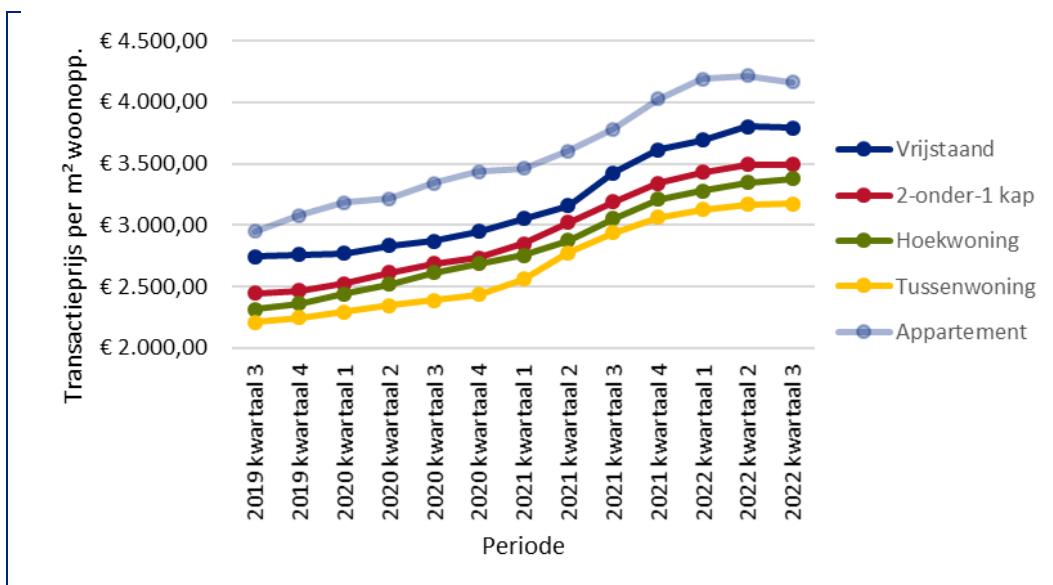
Uit figuur 8 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties van alle woningtypen vanaf het derde kwartaal 2019 een stijging heeft gekend tot het vierde kwartaal 2020. Vanaf het laatste kwartaal 2020 is een sterke daling in het aantal transacties ontstaan, als gevolg van de krapte op de woningmarkt, die door heeft gezet tot en met het tweede kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden worden er 6% minder transacties gerealiseerd. Opvallend is dat deze daling voornamelijk ontstaat door de afname van gerealiseerde transacties in de woningtype vrijstaande woningen (-21,7%) en appartementen (-11,7%). Daarentegen worden er meer hoekwoningen verkocht dan een jaar geleden (+10,8%).



Figuur 7: Aantal transacties regio Noordoost-Noord Brabant

GEREALISEERDE TRANSACTIEPRIJZEN

Uit figuur 9 blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen in de regio Noordoost-Noord-Brabant vanaf het derde kwartaal 2019 trendmatig stijgt voor ieder woningtype. Het tweede kwartaal 2022 lijkt het hoogste punt in de prijsstijgingen te zijn waarna deze prijsstijging heeft doorgezet maar in mindere mate. Deze prijsdaling van het tweede kwartaal 2022 ten opzichte van het derde kwartaal 2022 was gemiddeld -0,4%. De gemiddelde prijs van een verkochte woning in de regio kwam het derde kwartaal 2022 uit op € 3.565,00 per m². Voor alle woningtypen zat de prijsstijging tussen 8,0% tot 10,8% ten opzichte van het voorgaande jaar.

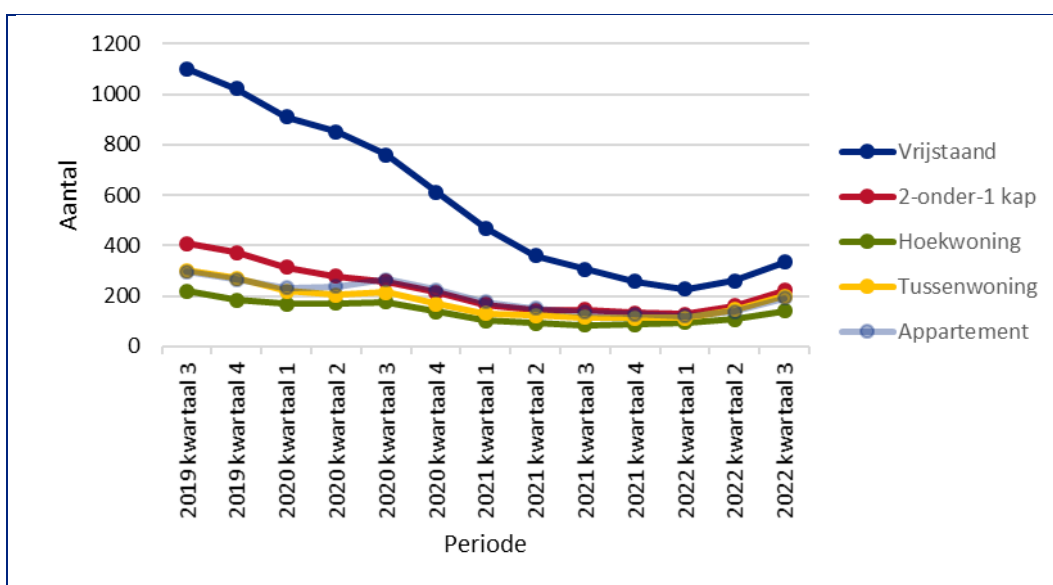


Figuur 8: Transactieprijs per m² woonoppervlakte regio Noordoost-Noord Brabant

HET BESCHIKBARE AANBOD

Uit figuur 10 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren sterk afneemt. Echter, voor het eerst sinds jaren is het aanbod van woningen gestegen met maar liefst 38,1% ten opzichte van 2021. Deze forse stijging in het beschikbare aanbod wordt gerealiseerd binnen alle woningtypen behalve de vrijstaande woningen die achter blijven met een milde stijging van 8,8%. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze procentuele stijging hoog is maar de relatieve aantallen aangeboden woningen nog op een laag punt zitten.

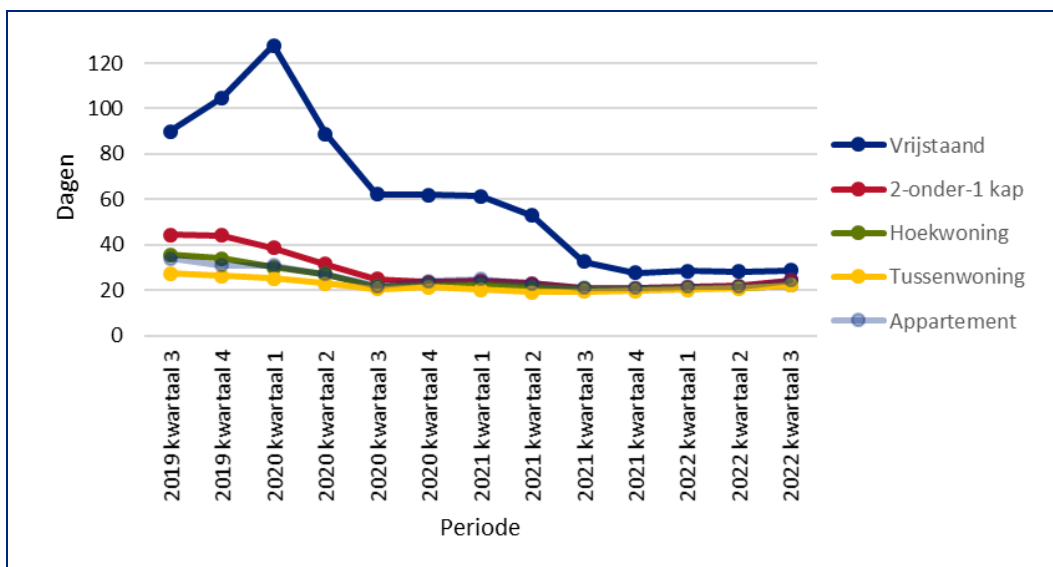
Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal, valt op dat het aantal transacties op totaal niveau vanaf het derde kwartaal 2022 lager is dan het aanbod. Dat wil zeggen dat na jaren waarin het omgekeerde realiteit was de krapte op de woningmarkt gestaag af lijkt te nemen (meer aanbod, maar minder transacties).



Figuur 9: Aantal woningen in aanbod per kwartaal regio Noordoost-Noord Brabant

LOOPTIJD TE KOOP STAANDE WONINGEN

De ontwikkeling van de verkooptijd van te koop staande woningen in regio Noordoost-Noord-Brabant is de afgelopen drie jaren gemiddeld gezien teruggelopen, met enkele uitschieters als uitzondering op dit gemiddelde (met name de forse daling bij vrijstaande woningen). De verkooptijd bedroeg in het derde kwartaal van 2022 gemiddeld 24 dagen, waarbij de verkooptijd licht varieert van 22 dagen voor hoek- en tussenwoningen en 29 dagen voor vrijstaande woningen. Dit betreft een geringe afname ten opzichte van de looptijden van het derde kwartaal 2021. Echter ten opzichte van het vorige kwartaal met een gemiddelde van 35 dagen naar een gemiddelde van 60 dagen. Zo lijkt de verkooptijd het afgelopen kwartaal stevig te zijn gestegen. Echter is het nog te vroeg om hier een trend in aan te merken.

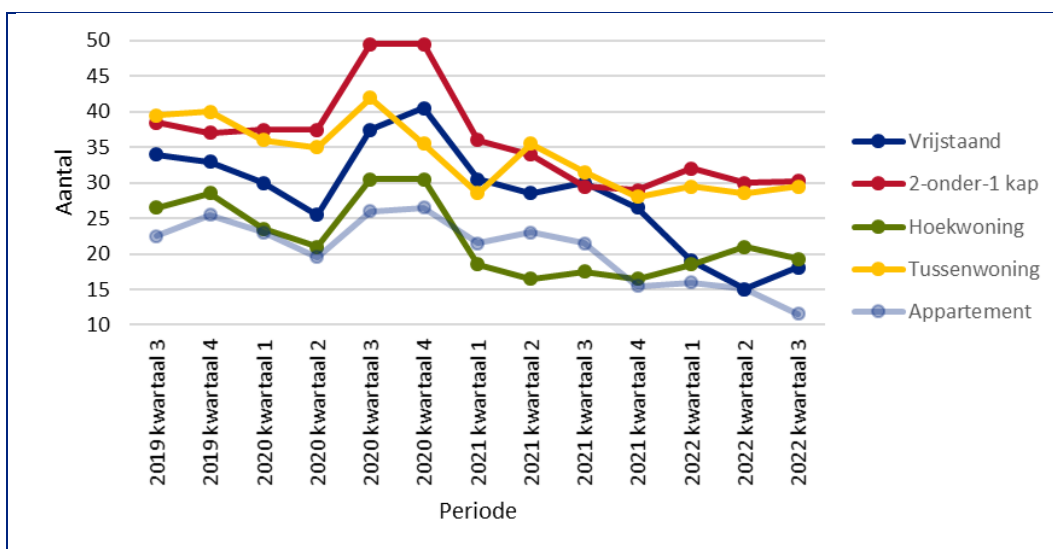


Figuur 10: Verkooptijd in dagen regio Noordoost-Noord Brabant

2.4. LOKALE MARKTANALYSE GEMEENTE MAASHORST

GEREALISEERDE TRANSACTIES

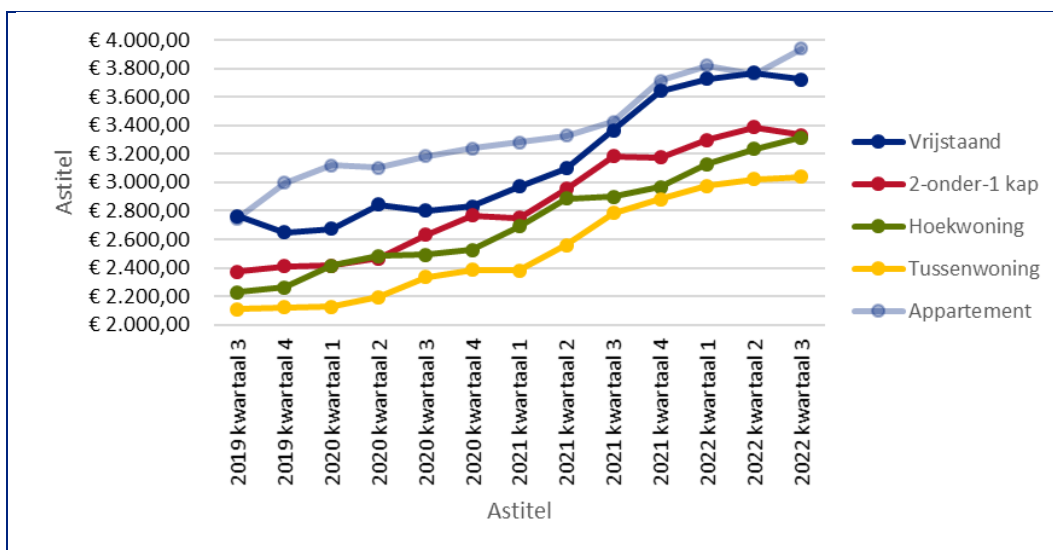
Binnen de regio Noordoost-Noord-Brabant is het aantal gerealiseerde transacties vanaf het vierde kwartaal 2020 afgenomen. In gemeente Maashorst is een meer volatiel beeld te zien, dat onder meer te verklaren is door het lage aantal transacties. Per woningtype worden er in het derde kwartaal 2022 30 of minder transacties geregistreerd. Dit aantal zorgt ervoor dat een vergelijk maken met de COROP-gebied niet representatief is. Het aantal transacties is in het derde kwartaal 2022 het hoogst bij twee-onder-één-kapwoningen (30) en tussenwoningen (30). Gesteld kan worden dat in vergelijking tot het derde kwartaal 2021 er 16,5% minder transacties zijn gerealiseerd.



Figuur 11: Aantal transacties per kwartaal gemeente Maashorst

GEREALISEERDE TRANSACTIEPRIJZEN

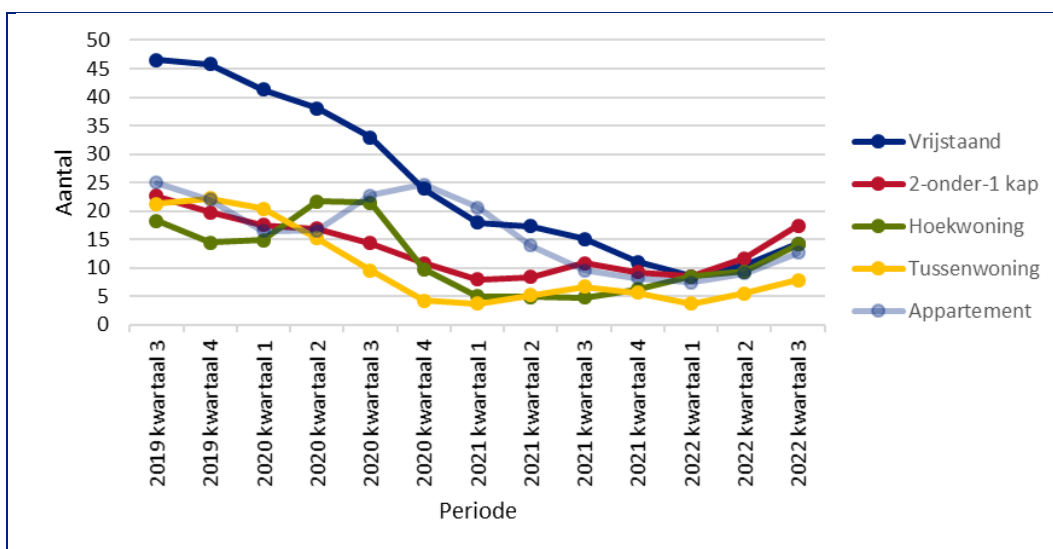
De gerealiseerde transactiepreizen, zoals te zien in figuur 13, laten over het algemeen een trendmatige stijgende lijn zien tot en met het tweede kwartaal 2022. Echter, valt op dat de gerealiseerde transactiepreizen in het derde kwartaal 2022 zijn gedaald voor de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het derde kwartaal 2022 € 3.378,00 en ligt daarmee 0,3% hoger dan het gemiddelde van een jaar eerder. Doordat er voor enkele woningtypes zeer weinig transacties hebben plaatsgevonden, is een gemiddelde niet altijd representatief.



Figuur 12: Transactieprijs per m² woonoppervlakte gemeente Maashorst

HET BESCHIKBARE AANBOD

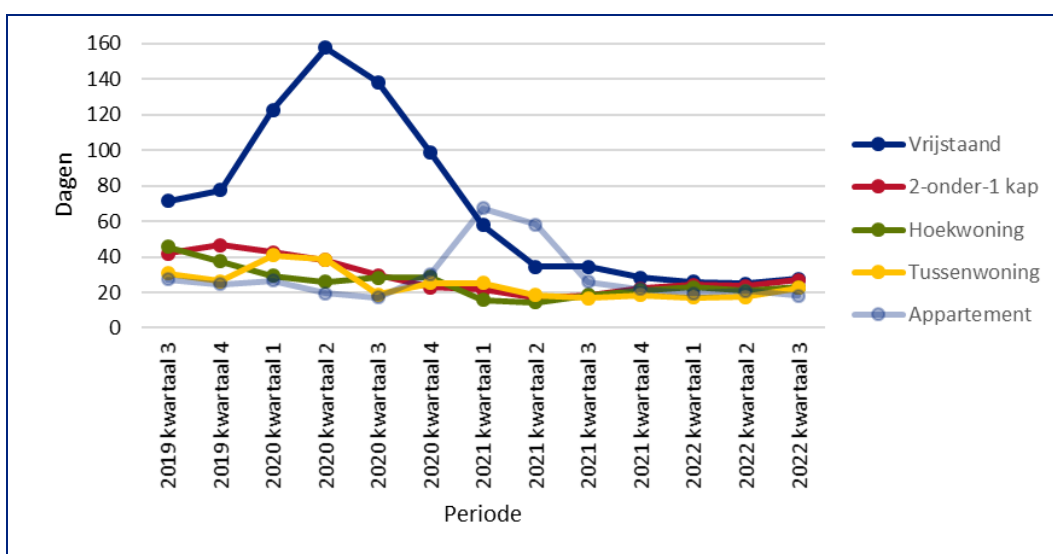
Uit figuur 14 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren afneemt. In het derde kwartaal van 2022 valt een stijging in het beschikbare aanbod waar te nemen ten opzichte van het derde kwartaal 2021. Echter kijkende naar het algehele beeld over de meerdere jaren valt op dat het beschikbare aanbod nog gering blijft.



Figuur 13: Aantal woningen in aanbod gemeente Maashorst

LOOPTIJD TE KOOP STAANDE WONINGEN

De ontwikkeling van de verkooptijd van de te koop staande woningen in gemeente Maashorst is de afgelopen drie jaren gemiddeld gezien lichtelijk teruggelopen, met flinke uitschieters als uitzondering op dit gemiddelde (met name bij vrijstaande woningen en appartementen). De uitschieters zijn te verklaren door het lage aantal transacties, waardoor enkele transacties van grote invloed zijn op het gemiddelde. De verkooptijd bedraagt in het derde kwartaal van 2022 gemiddeld 24 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van 18 dagen voor appartementen tot 28 dagen voor vrijstaande woningen. De verkooptijd binnen de gemeente Maashorst ligt daarmee op een vergelijkbaar niveau met de regio Noordoost-Noord-Brabant.



Figuur 14: Verkooptijd in dagen gemeente Maashorst

2.5. KANSEN EN BEDREIGINGEN 2023

Door de forse afname van te koop staande woningen in de afgelopen jaren is (grote) krapte op de woningmarkt ontstaan, wat mede de oorzaak is van de prijsstijgingen van de afgelopen jaren. Echter is er een kanteling te zien in de prijsstijgingen en zijn (op landelijk niveau) zelf prijsdalingen zichtbaar. Deze daling gaat gepaard met een historisch laag consumentenvertrouwen, stijgende hypotheekrente en een in mineur blijvende nieuwbouwwoningmarkt.

Met inachtneming van voornoemde trends en ontwikkelingen rondom de Nederlandse woningmarkt, kunnen een aantal kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in het jaar 2023 worden geformuleerd.

KANSEN WONINGMARKT:

1. De vraag naar woningen blijft toenemen als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling (groei bevolking en kleinere huishoudens).
2. Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment, waardoor huren buiten de sociale huur alleen mogelijk is in hogere huurklassen. Dit heeft tot gevolg dat de lasten van een huurwoning hoger zijn dan die van een vergelijkbare koopwoning door de relatief lage hypotheektarieven, met als gevolg extra druk op de koopwoningmarkt.

3. Vanaf 2023 stijgt de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 355.000,00 naar € 405.000,00. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit vermoedelijk weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit nog niet het geval is, zijn nu meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen.
4. De startersvrijstelling voor overdrachtsbelasting. De maatregel heeft als voorwaarde een leeftijd tussen 18 en 35 jaar en een koopsom tot maximaal € 400.000,00.
5. Bij financiering van de woning wordt het tweede inkomen vanaf 2021 voor 90% meegenomen ten opzichte van 80% daarvoor.

BEDREIGINGEN WONINGMARKT:

1. Stijgende bouwkosten, welke worden beïnvloed door onder andere de stijgende benzine- en energieprijzen.
2. Forse afname in het consumentenvertrouwen heeft ook invloed op het vertrouwen in de koopwoningmarkt.
3. Door de afschaffing van de belastingvrije 'jubelton' zullen minder starters toegang hebben tot de koopwoningmarkt.
4. De rentestijging en achterblijvende inkomstenstijging hebben een negatieffeffect op de leencapaciteit.
5. De toenemende rente en de beoogde regieverhoging in de huursector (maximeren van middenhuur) kunnen tot gevolg hebben dat de lasten van een huurwoning niet meer hoger zijn dan die van een vergelijkbare koopwoning, waardoor de druk op de koopwoningmarkt afneemt.
6. Het doel in het regeerakkoord om voor 2030 900.000 nieuwbouwwoningen te realiseren staat onder druk door de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, het gebrek aan capaciteit in de bouw en de (onduidelijke) gevolgen van de stikstofproblematiek voor de woningbouw.
7. Er zijn steeds meer (buitenlandse) beleggers en expats op de woningmarkt actief waardoor de krapte verder toeneemt en huizen steeds minder bereikbaar worden.
8. In de dagelijkse praktijk valt de woningmarkt stil waarbij de woningvoorraad toeneemt en prijzen onderdruk komen te staan. Nieuwbouwplannen kennen matige respons, weinig voorinschrijvingen en er ontstaat toenemende onrust bij potentiële kopers.

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

3. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN

3.1. ALGEMEEN

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

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

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

De periode voor het referentieonderzoek is oktober 2021 tot en met oktober 2022.

3.2. REFERENTIEONDERZOEK

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

BOUWKAVELS T.B.V. VRIJSTAANDE WONINGEN

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen in de periode oktober 2021 tot en met oktober 2022 binnen de gemeente Maashorst.

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

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

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

| Datum | Adres | Plaats | Transactieprijs excl. btw | Transactieprijs per m ² gestaffeld | Perceel opp. |
|------------------|-------------------|---------|---------------------------|-----------------------------------------------|--------------|
| 2022 | Kapelweg | Zeeland | € 121.440,00 | € 502,00 | 242 |
| 2021 | Speelweide | Uden | € 451.215,00 | € 687,00 | 813 |
| 2022 | Blazoenlaan | Zeeland | € 167.379,30 | € 351,00 | 477 |
| 2022 | Egbert Dekkershof | Zeeland | € 170.000,00 | € 360,00 | 472 |
| 2022 | Rosmolen | Reek | € 172.352,40 | € 290,00 | 687 |
| 2021 | Schoolstraat | Volkel | € 138.000,00 | € 423,00 | 326 |
| Gemiddeld | | | | € 435,00 | |

Bron: het Kadaster

Er is tevens een overzicht van de in 2021 en 2022 door de gemeente Maashorst verkochte bouw kavels ontvangen. Onderstaand zijn deze referentietransacties weergegeven. De transactieprijs per m² is op basis van het voornoemde degressief stelsel terug herleid naar een gemiddelde grondprijs voor de eerste 500 m².

| Datum | Adres | Plaats | Transactieprijs excl. btw | Transactieprijs per m ² | Perceel opp. |
|-------------------|---------------------------|--------|---------------------------|------------------------------------|--------------|
| 9-3-22 | PM-04, Vlier 4 | Uden | € 317.227,00 | € 344,95 | 1.089 |
| 28-6-22 | PM-14, Erphoevenweg 11 | Uden | € 306.573,00 | € 345,00 | 1.027 |
| 12-5-22 | PM-15, Erphoevenweg 9 | Uden | € 260.130,00 | € 345,00 | 758 |
| 10-2-22 | PM-20, Kamille 2 | Uden | € 309.292,00 | € 345,00 | 1.043 |
| 13-9-22 | Kerkepad III, Rosmolen 15 | Uden | € 142.440,00 | € 240,00 | 687 |
| Gemiddelde | | | | € 324,00 | |

Bron: Gemeente Maashorst

Uit de gemeentelijke transacties blijkt dat de gemeente Maashorst de bouw kavels heeft uitgegeven tegen de vastgestelde grondprijs van € 345,00 per m². Uitzondering hierop is de kavel aan de Kerkepad III, Rosmolen 15 te Uden. Geconcludeerd kan worden dat de gehanteerde grondprijs van de gemeente Maashorst lager ligt dan men in de markt bereid is te betalen.

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouwkvavels binnen de gemeente Maashorst. Op 14 oktober 2022 werden op www.funda.nl onderstaande bouwkvavels (met een maximum perceeloppervlakte van 1.250 m²) te koop aangeboden binnen de plaats Schaijk.

| Adres | Plaats | Vraagprijs excl. btw | Vraagprijs per m ² incl. correctie | Perceel opp. (m ²) |
|-------------|---------|----------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| Hofstede 2a | Schaijk | € 457.410,00 | € 606,00 | 306 |

Bron: Funda

TRANSACTIES NIEUWBOUWWONINGEN

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van twee-onder-één-kapwoningen, hoekwoningen, eindwoningen en tussenwoningen die zijn verkocht binnen de periode oktober 2021 tot en met oktober 2022. De scope van het referentieonderzoek omvatte in eerste instantie enkel nieuwbouwwoningen met een bouwjaar tussen 2020 en heden. Uit onderzoek bleek echter dat er geen referenties zijn voor hoekwoningen, eindwoningen en rijwoningen in deze periode.

Om een meer representatief beeld te krijgen, hebben deskundigen de scope van het referentieonderzoek uitgebreid met bestaande woningen met een bouwjaar tussen 2010 en 2020, verkocht binnen de periode oktober 2021 tot en met oktober 2022. Gezien het feit dat bestaande woningen veelal volledig zijn afgewerkt zijn de transactieprizen met 10% naar beneden gecorrigeerd.

De transactieprizen zijn gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw en zijn geïndexeerd naar prijspeil oktober 2022 conform de prijsindexcijfers van het NVM².

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

| Woningtype | Nieuwbouwwoningen | | Bestaande woningen | |
|---------------|--------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| | Aantal transacties | Transactieprijs per m ² gbo | Aantal transacties | Transactieprijs per m ² gbo |
| 2-onder-1 kap | 8 | € 3.932,00 | 10 | € 3.182,00 |
| Hoekwoning | 0 | - | 5 | € 2.813,00 |
| Eindwoning | 0 | - | 0 | |
| Tussenwoning | 0 | - | 24 | € 2.968,00 |

Bron: Realworks

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

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Maashorst. Op 25 oktober 2022 werden op www.funda.nl de onderstaande nieuwbouwwoningen te koop aangeboden.

| Woningtype | Aantal | Vraagprijs v.o.n. | Vraagprijs v.o.n. per m ² | Woonopp. (m ²) | Perceel opp. (m ²) |
|---------------|--------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 2-onder-1 kap | 2 | € 387.603,00 | € 2.928,00 | 132,5 | - |
| Hoekwoning | 0 | - | - | - | - |
| Eindwoning | 0 | - | - | - | - |
| Tussenwoning | 0 | - | - | - | - |

Bron: Funda

VERGELIJK GEMEENTEN

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

| Gemeente jaar beleidsstuk | Prijs |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meierijstad 2022 | Veghel, Schijndel, Sint-Oedenrode twee-onder-één kapwoning: € 448,00 per m ² hoekwoning: € 435,00 per m ² tussenwoning: € 525,00 per m ² vrijstaand: € 360,00 per m ² 4,2 m beukmaat: € 445,00 per m ² Rug-aan-rugwoning: € 428,00 per m ² |
| Oss 2021 | Particuliere kavels, woonwerkkavels en CPO: € 360,00/m ² Projectmatige woningbouw huur en koop: € 360,00/m ² Opslagen grondprijs Centrum +5% Schil +3% Kernen +2% Buitengebied 0% |
| Boekel 2021 | Boekel Sociale huurwoningen (toegelaten instelling): € 210,00/m ² excl. btw Starter: € 230,00/m ² excl. btw Rijwoning € 245,00/m ² excl. btw Halfvrijstaand: € 285,00/m ² excl. btw Vrijstaand/geschakeld: € 315,00/m ² excl. btw Venhorst Sociale huurwoningen (toegelaten instelling): € 190,00/m ² excl. btw Starter: € 205,00/m ² excl. btw Rijwoning € 220,00/m ² excl. btw Halfvrijstaand: € 260,00/m ² excl. btw Vrijstaand/geschakeld: € 290,00/m ² excl. Btw |
| Land van Cuijk 2022 | Beers, Haps en Sint Agatha: € 225,00/m ² |
| Bernheze 2021 | Vrije kavels Nieuwbouwproject Schaapsdijk Vrijstaand: € 328,00/m ² Twee-onder-een kapwoning: € 341,00/m ² Hoekwoningen € 391,00/m ² Rijwoning € 404,00/m ² |

3.3. RESIDUELE WAARDEBEREKENING

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

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

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

STICHTINGSKOSTEN

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde zijn op basis van de in bijlage 5 benoemde woningcategorieën de stichtingskosten voor deze woningcategorieën bepaald aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en vakliteratuur zoals onder andere het BouwkostenKompas 2022 en de BDB-index. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze kengetallen uitgaan van gasloze woningen met een individuele warmtepomp.

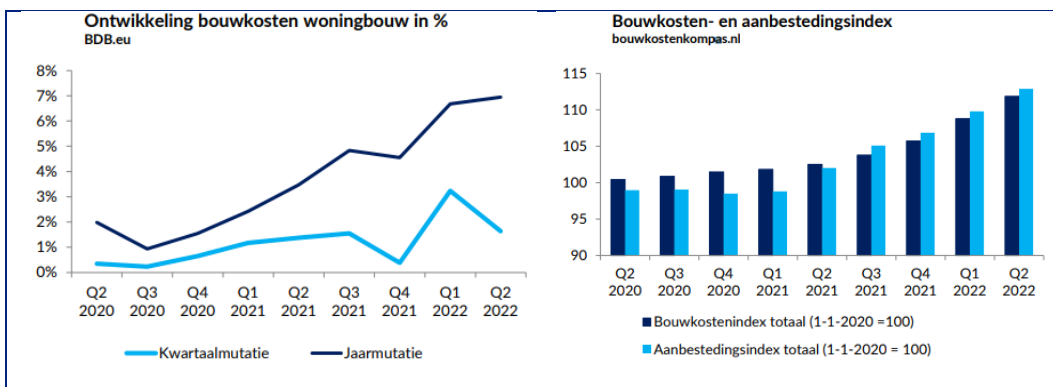
Door Metafoor is in het meest recente Kwartaalbericht Grondexploitaties uit Q2 2022 ten aanzien van de bouwkosten het navolgende gepubliceerd:

“Na een lichte woningprijsdaling in het eerste kwartaal van 2022, zijn de woningprijzen in het tweede kwartaal weer gestegen (3,94% ten opzichte van vorige kwartaal). Ondanks de daling in het eerste kwartaal van 2022, liggen de woningprijzen op een hoger niveau dan eind 2021. Er is structurele krapte op de woningmarkt, al is de krapte-indicator iets verruimd naar 2,1. Dit is nog steeds historisch laag. De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal van 2022 verder gestegen. De stijging ten opzichte van het voorgaande kwartaal betrof 1,63%. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door aanhoudende materiaaltekorten en hoge energieprijzen.

Zowel de woningprijzen als de directe bouwkosten zijn dit kwartaal gestegen. De theoretische waarde van de bouwgrond is toegenomen met 2,85% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022. De werkelijke transactiepreisen van bouwgrond zijn harder gestegen, namelijk met 5,85% ten opzichte van het vorige kwartaal. De huidige onzekerheid in de markt lijkt nog niet te zijn doorgewerkt in de gerealiseerde grondprijzen. De theoretische grondwaarde rekent wel met de huidige prijzen waarin de onzekerheid is ingebouwd, deze stijgt dan ook minder hard dan in 2021.

Het tweede kwartaal van 2022 is voor de commerciële vastgoedsector goed verlopen, met name de toplocaties zijn erg in trek. Het leegstandsniveau van kantoren is in 20 jaar niet zo laag geweest. Binnen de bedrijfsruimtenmarkt zien we dat de opnames iets teruglopen doordat er te weinig (passend) aanbod is. Voor retailvastgoed blijven met name de grote steden erg aantrekkelijk. De aanhoudende bouwkostenstijgingen zijn ook in de markt voor commercieel vastgoed terug te zien.

De markt voor gebiedsontwikkeling is op dit moment erg volatiel. Na een lange periode van woningprijsstijgingen zijn de eerste signalen van prijsstabilisatie op te vangen uit de markt. Niet alleen de bouwkosten maar ook de GWW-kosten en plankosten blijven stijgen, deze ontwikkelingen zetten de haalbaarheid van grondexploitaties onder druk."



Bron: Metafoor

"De jaarmutatie van de woningbouwkosten bedroeg 6,94%. De bouwkostenstijging bedroeg in het tweede kwartaal van 2022 1,63% (BDB, 2022). De kostenstijging zet hiermee door. Deze stijging wordt veroorzaakt door de aanhoudende schaarste van bouwmaterialen, de hogere energieprijzen en verstoorde internationale productieketens (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2022).

Bij aannemers en ontwikkelaars heerst onzekerheid over de uitvoerbaarheid van projecten. Bouwers en opdrachtgevers discussiëren over wie opdraait voor prijsstijgingen en materiaaltekorten. Projecten waarbij de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan door de bouwkostenstijgingen, worden steeds vaker uitgesteld, vallen stil of worden afgesteld (Financieel Dagblad, 2022).

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van BouwKostenKompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 2,82% gestegen. Op jaarbasis betreft de stijging 10,64% (BouwKostenindex, 2022). De aanbestedingsindex ligt sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex. Aannemers rekenen door de onzekerheid in de bouwsector hogere prijzen voor bouwprojecten. Ook is er nog steeds veel vraag naar bouwprojecten en aannemers hebben goed gevulde orderportefeuilles (Cobouw, 2022a), waardoor ze hun prijzen kunnen verhogen."

| Peildatum | Totaal arbeid (index) | Totaal materiaal (index) | Totaal aanneemsom excl. btw (index) | Totaal aanneemsom incl. btw (index) |
|----------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| September 2021 | 100,57 | 106,60 | 104,10 | 104,10 |
| Oktober 2021 | 100,57 | 107,27 | 104,49 | 104,49 |
| November 2021 | 100,58 | 107,46 | 104,60 | 104,60 |
| December 2021 | 100,59 | 107,58 | 104,68 | 104,68 |
| Januari 2022 | 102,54 | 109,94 | 106,87 | 106,87 |
| Februari 2022 | 102,55 | 112,53 | 108,38 | 108,38 |
| Maart 2022 | 102,69 | 114,22 | 109,43 | 109,43 |
| April 2022 | 102,72 | 115,89 | 110,42 | 110,42 |
| Mei 2022 | 102,72 | 117,44 | 111,32 | 111,32 |

| | | | | |
|----------------|--------|--------|--------|--------|
| Juni 2022 | 102,72 | 117,63 | 111,43 | 111,43 |
| Juli 2022 | 103,15 | 117,98 | 111,81 | 111,81 |
| Augustus 2022 | 103,15 | 119,75 | 112,85 | 112,85 |
| September 2022 | 103,68 | 119,91 | 113,16 | 113,16 |

Tabel: BDB maandcijfers vanaf september 2021 woningen

De voorgaande tabel geeft de stijging van de bouwkosten van het afgelopen jaar weer (index is gebaseerd op januari 2021 = 100). Uit deze tabel kan worden opgemaakt dat de flinke kostenstijging van de afgelopen jaren stevig lijkt door te zetten. In de residuele berekening is daarom rekening gehouden met een stijging van de bouwkosten ten opzichte van het voorgaande grondprijzadvies.

3.4. BOUWKOSTEN

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

3.5. VRIJ-OP-NAAMPRIJZEN

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

| Categorie | Gemiddelde verkoopprijs per m ² gbo |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| Twee-onder-één-kapwoning | € 3.450,00 |
| Hoekwoning | € 3.200,00 |
| Eindwoning | € 3.125,00 |
| Tussenwoning | € 3.000,00 |

Gehanteerde vrij op naam prijzen betreffen lagere vrij op naam prijzen dan uit het referentieonderzoek naar voren zijn gekomen. Gezien de veranderende woningmarkt hebben deskundigen een lagere vrij-op-naamprijs gehanteerd in vergelijking tot de referenties. Deze keuze is gemaakt op basis van de sterk dalende vrij-op-naamprijzen in het afgelopen kwartaal en de stijgende doorlooptijden.

RESULTATEN

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

| Categorie | Normatieve residuele grondwaarde |
|--------------------------|----------------------------------|
| Twee-onder-één-kapwoning | € 325,00 |
| Hoekwoning | € 365,00 |
| Eindwoning | € 375,00 |
| Tussenwoning | € 425,00 |

Ten opzichte van de normatieve residuele grondprijzen van vorig jaar ontstaat een lichte daling in de grondprijs voor de tussenwoning en hoekwoning. De normatieve residuele grondprijs voor de eindwoning blijft hetzelfde. En tot slot, kent de normatieve grondprijs voor de twee-onder-één-kapwoning een daling van 11%.

Deze sterke daling van de normatieve residuele grondwaarde bij twee-onder-één-kapwoningen is het resultaat van stijgende bouwkosten en hogere risico's in de woningmarkt terwijl de vrij-op-naamprijzen stabiliseren. Zo is het woningtype twee-onder-één-kapwoning het woningtype dat de eerste daling door de veranderende woningmarkt ervaart. Dit als gevolg van het feit dat steeds meer mensen niet meer de financiering rond krijgen gezien de stijgende hypotheekrente. Hierdoor worden de financiële mogelijkheden beperkter.

Ander woningtypen kennen deze daling, nog niet met als logische verklaring dat er nog altijd krapte op de woningmarkt is. De vraag voor deze woningen is nog altijd hoog en het aanbod beperkt. Echter valt op dat men niet meer bereid is om de hoofdprijs te betalen voor een woning en daar bijkomstig stijgen de bouwkosten. Zo is de stabilisering van de grondprijs die terug te zien is uit de residuele grondwaarde berekening een logisch gevolg van de veranderende woningmarkt.

3.6. DUURZAAMHEID

De stichtingskosten en de vrij-op-naamprijzen van woningen zijn de afgelopen jaren in ontwikkeling, mede als gevolg van trends en ontwikkelingen en wet- en regelgeving omtrent duurzaamheid. Met betrekking tot dit onderwerp en meer specifiek het effect van duurzaamheidsaspecten op de grondprijs voor woningen, zijn er diverse onderzoeken beschikbaar, waaronder het rapport *"Invloed gasloos op grondprijzen: de grondwaarde van gasloze woningen in vergelijking met woningen op gas"*, uitgevoerd door NEXT consultancy.³ In dit onderzoek is getracht de effecten van duurzame investeringen, waaronder gasloos bouwen, op de residuele grondwaarde in kaart te brengen.

De zogenoemde 'overall conclusie' die uit de resultaten wordt getrokken stelt dat er sprake is van een wisselend beeld van het effect op de grondprijs. Zo beweert het rapport van dat er geen effect zou zijn, maar laat de casus in Emmelhage (besproken in het rapport) zien dat een effect op de grondprijs wel degelijk mogelijk is.

³ NEXT consultancy (mei 2019), *Invloed gasloos op grondprijzen: de grondwaarde van gasloze woningen in vergelijking met woningen op gas*.

WAARDE-EFFECT VAN NOM-EISEN

Een ander onderzoek dat ingaat op de gevolgen van duurzaamheidsmaatregelen op de grondprijs van woningen is de masterthesis "*De Meerwaarde van nul-op-de-meter: een onderzoek naar de effecten van nul-op-de-meter op de grondprijs*".⁴ Dit onderzoek gaat in op het waarde-effect van een gasloos uitgevoerde nul-op-de-meterwoning op de grondprijs. In dit onderzoek is onder meer een casestudy verricht naar het concept "Morgenwonen", een duurzaam bouwconcept van VolkerWessels dat uitgaat van grondgebonden woningen die gasloos en energieneutraal worden uitgevoerd.

Bovengenoemd onderzoek concludeert dat er een verband bestaat tussen de mate van duurzaamheid en de woningwaarde. Duurzame woningen zijn meer waard dan minder duurzame woningen: scenarioberekeningen laten zien dat de meerwaarde van een NOM in theorie tussen de € 14.800,00 en € 42.300,00 bedraagt. Bij de berekening hiervan wordt een verband gelegd met de contante waarde van de toekomstige energiebesparing van een NOM-woning ten opzichte van een woning met een energieprestatie conform het (destijds, in 2018) vigerend bouwbesluit.

Vervolgens is onderzocht wat de meerkosten zijn om te komen tot een NOM. Het maatregelenpakket bestaat in grote lijnen uit: betere isolatie van de woning, warmtepomp in plaats van een gasgestookte cv-ketel en zonnepanelen. De meerkosten voor dit maatregelenpakket worden geraamd tussen de € 15.000,00 en € 20.000,00 inclusief btw.

Op basis van de berekende meerwaarde en meerkosten om tot NOM te komen, heeft deze duurzaamheidsambitie in theorie geen negatieve invloed op de grondwaarde. De minimale variant van de berekende meerwaarde staat namelijk vrijwel gelijk aan de meerkosten (€ 14.800,00 vs. € 15.000,00). In theorie kan de NOM zelfs leiden tot een hogere grondwaarde.

Uit de casestudy naar het duurzame woonconcept "Morgenwonen" wordt geconcludeerd dat deze woningen een meerwaarde hebben van circa € 14.000,00 ten opzichte van referentieobjecten. Deze meerkosten worden geraamd op € 15.000,00 inclusief btw. Ook deze casestudy impliceert dus dat de NOM-ambitie nauwelijks een negatieve invloed heeft op de grondwaarde.

WAARDE-EFFECT VAN BENG-EISEN

Per 1 januari 2021 is het Bouwbesluit gewijzigd, waarbij de eisen voor bijna energieneutraal bouwen (de BENG-eisen) werden ingevoerd.⁵ Dit heeft effect gehad op de verduurzamingsnormen voor woningbouw. Deze verandering heeft gevolgen gehad op de bouwkosten, die we hebben zien stijgen. In dit grondprijzadvies en de grondwaardeberekening wordt rekening gehouden met zowel het kostenverhogende als het opbrengstverhogende effect van duurzaamheidsmaatregelen. Energiebesparende maatregelen en gasloos bouwen vertalen zich niet alleen in hogere stichtingskosten, maar ook in hogere opbrengsten, wat resulteert in een neutraal effect op de residuele grondwaarde.⁶

Met inachtneming van de conclusies uit beschikbare onderzoeken adviseren deskundigen om een standaard grondprijs te blijven hanteren. Indien gewenst kan situationeel van deze grondprijs worden afgeweken, wanneer de opbrengsten en/of kosten van BENG- of NOM-woningen substantieel afwijken van de in dit grondprijzadvies gehanteerde uitgangspunten.

⁴ Lon Chi (oktober 2018), *De Meerwaarde van nul-op-de-meter: een onderzoek naar de effecten van nul-op-de-meter op de grondprijs*.

⁵ Rijksoverheid (18 december 2020), *BENG-eisen treden van 1 januari 2021 in werking*.

⁶ PAS bv (juni 2018), *Een onderzoek naar de effecten van duurzame woningbouw op de residuele grondwaarde*.

4. GRONDPRIJSADVIES WONEN

4.1. ALGEMEEN

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

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

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

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

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

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

4.2. GRONDPRIJSADVIES PER KERN EN PER WONINGCATEGORIE

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

Derhalve geldt de grondprijs voor Uden als basis grondprijs. Voor de andere kernen is een afslag gehanteerd aan de hand van de vorengenoemde criteria, alsmede de verhouding tussen de kernen van het grondprijzadvies 2023. Daarnaast is een onderzoek gedaan naar transacties van bestaande woningen (bouwjaar 2010 t/m 2020) van de types tussenwoning en twee-onder-één-kapwoning. Hoewel er in de kernen Reek, Odiliapeel en Volkel een beperkt aantal transacties heeft plaatsgevonden, heeft dit bijgedragen in het bepalen van de afslagen per kern. De afslagen zijn als volgt.

| Kern | Prijsniveau |
|------------------|------------------|
| Uden | 100% |
| Schajjk, Zeeland | 90% (10% afslag) |
| Volkel | 85% (15% afslag) |
| Odiliapeel, Reek | 80% (20% afslag) |

In Schajjk, Volkel, Odiliapeel en Reek zijn op dit moment geen concrete woningbouwplannen in de verkoop waar de gemeente Maashorst nog gronden voor uitgeeft. Derhalve is in dit prijzadvies slechts een algemeen prijzadvies voor deze kernen opgenomen. In Zeeland wordt project Kerkstraat Oost uitgegeven. Dit project wordt verderop in het rapport toegelicht.

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

GRONDPRIJS UDEN

| Categorie | Grondprijs 2022 | Grondprijs 2023 | %-ontwikkeling |
|--------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Tussenwoning | € 425,00 | € 425,00 | 0%* |
| Eindwoning | € 370,00 | € 375,00 | +1%* |
| Hoekwoning | € 355,00 | € 365,00 | +3%* |
| Twee-onder-één-kapwoning | € 360,00 | € 325,00 | -11%* |
| Vrijstaande woningen | € 370,00 | € 370,00 | 0%* |

*gemiddelde stijging overige woning categorieën

GRONDPRIJS SCHAIJK

| Categorie | Grondprijs (afslag 10%) |
|--------------------------|-------------------------|
| Tussenwoning | € 382,50 |
| Eindwoning | € 337,50 |
| Hoekwoning | € 328,50 |
| Twee-onder-één kapwoning | € 292,50 |
| Vrijstaande woning | € 333,00 |

GRONDPRIJS ZEELAND

| Categorie | Grondprijs (afslag 10%) |
|--------------------------|-------------------------|
| Tussenwoning | € 382,50 |
| Eindwoning | € 337,50 |
| Hoekwoning | € 328,50 |
| Twee-onder-één kapwoning | € 292,50 |
| Vrijstaande woning | € 333,00 |

GRONDPRIJS VOLKEL

| Categorie | Grondprijs (afslag 15%) |
|--------------------------|-------------------------|
| Tussenwoning | € 361,25 |
| Eindwoning | € 318,75 |
| Hoekwoning | € 310,25 |
| Twee-onder-één kapwoning | € 276,25 |
| Vrijstaande woning | € 314,50 |

GRONDPRIJS ODIALIAPEEL

| Categorie | Grondprijs (afslag 20%) |
|--------------------------|-------------------------|
| Tussenwoning | € 340,00 |
| Eindwoning | € 300,00 |
| Hoekwoning | € 292,00 |
| Twee-onder-één kapwoning | € 260,00 |
| Vrijstaande woning | € 296,00 |

GRONDPRIJS REEK

| Categorie | Grondprijs (afslag 20%) |
|--------------------------|-------------------------|
| Tussenwoning | € 340,00 |
| Eindwoning | € 300,00 |
| Hoekwoning | € 292,00 |
| Twee-onder-één kapwoning | € 260,00 |
| Vrijstaande woning | € 296,00 |

4.3. GRONDPRIJSADVIES OP PROJECTNIVEAU

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

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijzen uit is gegaan van bouw kavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Deskundigen adviseren nadrukkelijk om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 10% worden verhoogd, conform de stappen zoals genoemd in paragraaf 4.2.

DE RUITER

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

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

Deskundigen adviseren voor het project 'De Ruiters' de normatieve grondprijs zoals opgenomen in paragraaf 4.1 voor de kern Uden. Voor de deelgebieden 'Veld 2' en 'Verlengde Lentemorgen' wordt geadviseerd om de grondprijs met 7,5% te verhogen ten opzichte van de normatieve grondprijs. Hierbij merken deskundigen op dat deze verhoging van toepassing is bij een courante kavel met gunstige tuinligging. Voor deze kavels kan de staffel voor vrijstaande woningen, zoals vermeld in het algemene grondprijzadvies, worden toegepast. Het perceel links onder gearceerd in de afbeelding is niet meegenomen in dit advies gezien het feit dat er nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen dient te worden.



Bron: Gemeente Maashorst

PARK MAASHORST: KAMERS 2 EN 3

In het noorden van Uden, ten noordoosten van Ziekenhuis Bernhoven en aan de rand van natuurgebied De Maashorst, ligt Park Maashorst. In dit gebied worden 4 kamers ontwikkeld. De zelfbouwkvelds in kamers 1, 2 en 3 zijn al grotendeels verkocht of in reservering door kandidaat-kopers met uitzondering van een of meerdere kvelds die opnieuw in de verkoop worden gebracht.



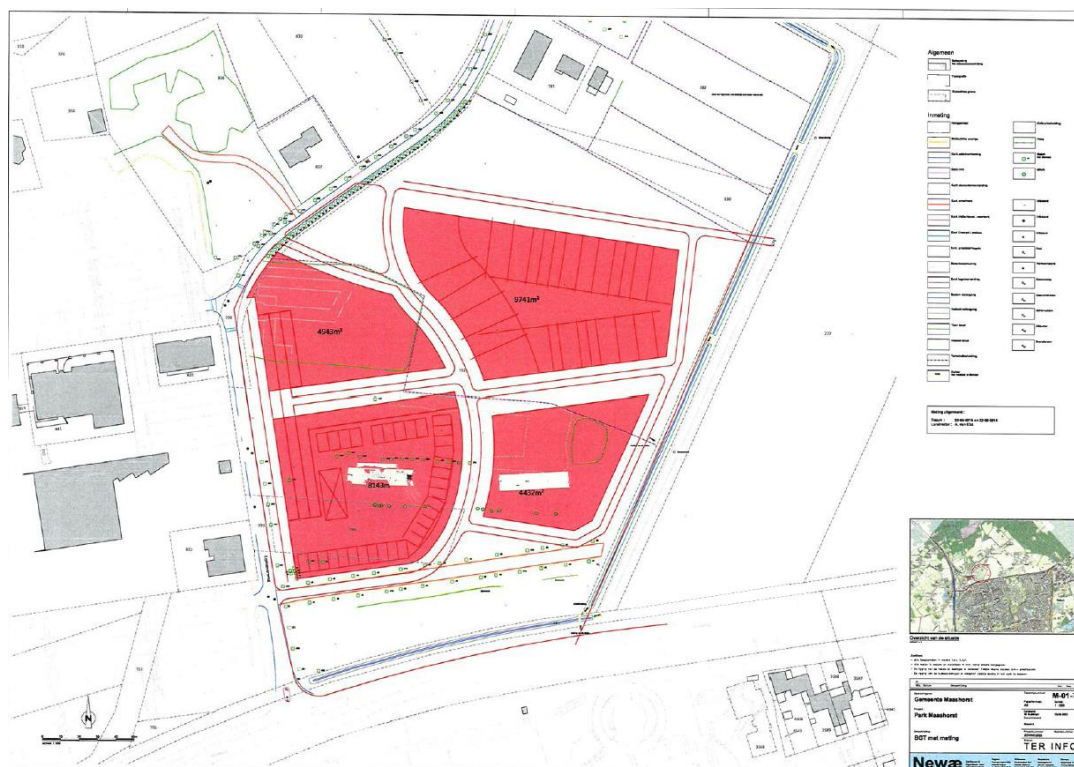
Bron: Gemeente Maashorst

Bij de uitgifte van het plan kan de reguliere grondprijs voor Uden worden toegepast zoals opgenomen in paragraaf 4.1. Met uitzondering van de 32 woningen die gepland staan in kamer 2-3 in het plan.

PARK MAASHORST: KAMER 4

Indien de vlek in kamer 4 optimaal wordt ingericht ten aanzien van het bouwprogramma dan verwachten deskundigen dat hier een hogere grondprijs te behalen is dan de normatieve grondprijs van Uden. Door de courante ligging en het vrije uitzicht ten noorden en oosten van het plan kan hier in dit geval een hogere grondprijs worden toegepast. Voor dit vlak wordt geadviseerd om de grondprijs met 7,5% te verhogen ten opzichte van deze normatieve grondprijs. Voor de vrije sector bouwkavels van vrijstaande woningen betekent dit de reguliere grondprijs van € 370,00 per m² * 1,075 = € 397,75 per m² kavel.

Kamer 4 wordt niet in zijn geheel uitgegeven voor zelfbouw, maar voor projectmatige bouw. Een gedeelte is bestemd voor een ontwikkeling van initiatiefnemers die een prijsvraag hebben gewonnen.



Bron: Gemeente Maashorst

KAVEL HOEVENSEWEG

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



Bron: Gemeente Maashorst

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

PROJECT KERKSTRAAT-OOST

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



Bron: Gemeente Maashorst

Uit het bestemmingsplan blijkt het volgende bouwprogramma:

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

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

4.4. DEGRESSIEF STELSEL

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

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

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

4.5. FASERING UITGIFTE

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

4.6. OVERIG

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

Nuland, 25 januari 2023

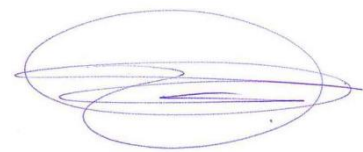
De taxatiecommissie



G. Schol



G.J. Versteeg



J.M.G. Van Dinther

5. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Tabellen marktanalyse regio en gemeente
3. Referentieonderzoek nieuwbouwwoningen en grondverkopen gemeente
4. Toelichting normatieve residuele methode
5. Gestandaardiseerde woningcategorieën
6. Residuele waarde berekening

BIJLAGE 1

OFFERTE

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

Uitsluitend verzonden per e-mail

Nuland, 17 oktober 2022
Kenmerk: 4061.9-Offerte/am/s
Onderwerp: Gemeente Maashorst / Grondprijzadvies 2023



Geachte heer Janssen,

U heeft op 22 september 2022 verzocht een offerte uit te brengen voor het formeren van en deelnemen aan de taxatiecommissie ten behoeve van een actualisatie omtrent de adviesgrondprijzen in de gemeente Maashorst. U heeft ons verzocht De Lorijn Raadgevers o.g. en Bernheze Makelaars & Adviseurs te benaderen om tevens deel te nemen in de taxatiecommissie. Uiteraard zijn wij hiertoe graag bereid. Met genoeg presenteren wij u onderstaand een gebundelde offerte. In onderhavige offerte zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de werkzaamheden opgenomen. Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

1. Uitvraag

Door de taxatiecommissie is vorig jaar het grondprijzadvies 2022 aan de gemeente verstrekt. Onderhavige opdracht ziet op een actualisatie van dit grondprijzadvies. De uitvraag naar de taxatiecommissie betreft dan ook een actualisatie van de grondprijzen voor woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente Maashorst. De projecten die worden beschouwd in het grondprijzadvies zijn:

Woningbouw

Dorpskernen Maashorst:

- Schaijk
- Reek
- Zeeland
- Uden
- Volkel
- Odiliapeel

Specifieke percelen woningbouw:

- De Ruiter (Uden)
- Park Maashorst kamers 2 en 3: kavel 7 (Uden)
- Park Maashorst kamer 4 (Uden)
- Kavel Hoevenseweg (Uden)
- Kerkstraat Oost (Zeeland)

Bedrijventerrein/overig (middels algemene grondprijs benaderen):

- Hoogveld Zuid
- Reek Zuid (woon-werkkavels): kavels 3, 7, 9, 10 en 13
- Vluchtoordweg

Maatschappelijk: middels een algemene grondprijs benaderen.

2. Uit te voeren werkzaamheden

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

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

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

3. Doel van het advies

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren inzake de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2022 op basis waarvan interne besluitvorming kan plaatsvinden.

4. Kosten

Gloudemans

De opdracht valt binnen de raamovereenkomst die de gemeente Uden 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.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 122,50 exclusief btw. Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat de conceptraportage is aangepast.

De Lorijn Raadgever o.g.

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 130,00 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 € 130,00 exclusief btw. Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat de conceptraportage is aangepast.

Bernheze Makelaars & Adviseurs

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 150,00 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 15 tot 20 uren te kunnen verrichten.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 150,00 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 Bernheze Makelaars & Adviseurs zullen maandelijks gefactureerd worden op basis van de feitelijk gemaakte uren.

5. Planning

De conceptrapportage kunnen wij binnen uiterlijk in week 50 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 grondprijzadvies 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.

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

7. Uitvoering

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd namens Gloudemans door de heer G. Schol BBA RT en de heer A.J.C.M. Mutsaers MSc, de heer G.J. Versteeg RM RT namens De Lorijn Raadgevers o.g. en de heer J. van Dinther RM RT namens Bernheze Makelaars & Adviseurs.

8. 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.
-

9. 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 A.J.C.M. (Ad) Mutsaers, op telefoonnummer 06 520 026 55 of per e-mail amutsaers@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



Voor akkoord (4061.9-Offerte/am/s
/ Grondprijisadvies 2023):

Gemeente Maashorst

.....
De heer T. Janssen

Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

.....

Factuurkenmerk opdrachtgever:

.....

Bijlage: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

Bijlage: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

- 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.
- Conformiteit RICS/EVS/NRVT**

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

Middels opdrachtverstrekking verklaart opdrachtgever dat taxateurs of deskundigen zich veilig op de verstrekte informatie kunnen verlaten en dat deze volledig is.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. Bij de oplevering van een conceptrapport wordt 80% van het offertebedrag in rekening gebracht en bij de afronding 20%.
- 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.
- 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.
- Privacybeleid**

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

Bent u niet tevreden over onze dienstverlening laat het ons dan weten via kwaliiteit@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.

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.

BIJLAGE 2

Gemeente

Aantal transacties

| | 2019 | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | % tov kwartaal | % tov jaar |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|---------------|
| | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | | |
| Vrijstaand | 34 | 33 | 30 | 26 | 38 | 41 | 31 | 29 | 30 | 27 | 19 | 15 | 18 | 20,4% | -39,8% |
| 2-onder-1 kap | 39 | 37 | 38 | 38 | 50 | 50 | 36 | 34 | 30 | 29 | 32 | 30 | 30 | 0,8% | 2,5% |
| Hoekwoning | 27 | 29 | 24 | 21 | 31 | 31 | 19 | 17 | 18 | 17 | 19 | 21 | 19 | -8,4% | 10,0% |
| Tussenwoning | 40 | 40 | 36 | 35 | 42 | 36 | 29 | 36 | 32 | 28 | 30 | 29 | 30 | 3,5% | -6,3% |
| Appartement | 23 | 26 | 23 | 20 | 26 | 27 | 22 | 23 | 22 | 16 | 16 | 15 | 12 | -22,9% | -46,2% |
| Totaal | 161 | 164 | 150 | 139 | 186 | 183 | 135 | 138 | 130 | 116 | 115 | 110 | 109 | -0,8% | -16,5% |

Transactieprijs per m²

| | 2019 | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | % tov kwartaal | % tov jaar |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | | |
| Vrijstaand | € 2.765 | € 2.650 | € 2.674 | € 2.844 | € 2.801 | € 2.831 | € 2.972 | € 3.100 | € 3.366 | € 3.643 | € 3.727 | € 3.770 | € 3.723 | -1,2% | 10,6% |
| 2-onder-1 kap | € 2.374 | € 2.409 | € 2.416 | € 2.465 | € 2.630 | € 2.766 | € 2.751 | € 2.956 | € 3.186 | € 3.176 | € 3.299 | € 3.390 | € 3.332 | -1,7% | 4,6% |
| Hoekwoning | € 2.230 | € 2.262 | € 2.417 | € 2.483 | € 2.493 | € 2.525 | € 2.693 | € 2.886 | € 2.899 | € 2.967 | € 3.129 | € 3.233 | € 3.314 | 2,5% | 14,3% |
| Tussenwoning | € 2.108 | € 2.124 | € 2.127 | € 2.195 | € 2.336 | € 2.386 | € 2.382 | € 2.559 | € 2.786 | € 2.882 | € 2.976 | € 3.024 | € 3.041 | 0,6% | 9,2% |
| Appartement | € 2.746 | € 2.998 | € 3.122 | € 3.102 | € 3.183 | € 3.239 | € 3.283 | € 3.330 | € 3.424 | € 3.713 | € 3.822 | € 3.762 | € 3.942 | 4,8% | 15,1% |
| Totaal | € 2.418 | € 2.451 | € 2.501 | € 2.559 | € 2.650 | € 2.739 | € 2.797 | € 2.938 | € 3.140 | € 3.250 | € 3.329 | € 3.367 | € 3.378 | 0,3% | 7,6% |

Aanbod

| | 2019 | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | % tov kwartaal | % tov jaar |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|--------------|
| | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | | |
| Vrijstaand | 46 | 46 | 41 | 38 | 33 | 24 | 18 | 17 | 15 | 11 | 8 | 11 | 14 | 34,9% | -5,9% |
| 2-onder-1 kap | 23 | 20 | 18 | 17 | 14 | 11 | 8 | 8 | 11 | 9 | 9 | 12 | 17 | 48,7% | 61,5% |
| Hoekwoning | 18 | 14 | 15 | 22 | 21 | 10 | 5 | 5 | 5 | 6 | 8 | 9 | 14 | 51,0% | 191,0% |
| Tussenwoning | 21 | 22 | 20 | 15 | 10 | 4 | 4 | 5 | 7 | 6 | 4 | 6 | 8 | 41,1% | 17,8% |
| Appartement | 25 | 22 | 17 | 17 | 23 | 25 | 21 | 14 | 10 | 8 | 8 | 9 | 13 | 40,6% | 32,7% |
| Totaal | 130 | 121 | 110 | 108 | 100 | 72 | 53 | 48 | 45 | 39 | 37 | 46 | 62 | 36,1% | 37,4% |

Verkooptijd

| | 2019 | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | % tov kwartaal | % tov jaar |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|-------------|
| | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | | |
| Vrijstaand | 72 | 78 | 123 | 158 | 138 | 98 | 58 | 34 | 35 | 28 | 26 | 25 | 28 | 11,3% | -20,1% |
| 2-onder-1 kap | 42 | 47 | 43 | 38 | 30 | 23 | 21 | 17 | 18 | 22 | 24 | 24 | 27 | 13,5% | 48,1% |
| Hoekwoning | 46 | 38 | 29 | 26 | 28 | 29 | 16 | 14 | 18 | 21 | 23 | 21 | 23 | 10,6% | 24,3% |
| Tussenwoning | 31 | 26 | 41 | 39 | 19 | 25 | 25 | 18 | 17 | 18 | 17 | 17 | 23 | 28,9% | 35,7% |
| Appartement | 27 | 25 | 27 | 20 | 17 | 30 | 67 | 58 | 26 | 22 | 19 | 21 | 18 | -12,6% | -30,0% |
| Totaal | 44 | 43 | 53 | 56 | 47 | 42 | 37 | 28 | 23 | 23 | 22 | 21 | 24 | 13,6% | 6,2% |

COROP regio

Aantal transacties

| | 2019 | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | % tov kwartaal | % tov jaar |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------------|
| | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | | |
| Vrijstaand | 346 | 351 | 343 | 343 | 408 | 435 | 378 | 318 | 301 | 277 | 227 | 215 | 236 | 8,9% | -21,7% |
| 2-onder-1 kap | 333 | 352 | 365 | 361 | 400 | 403 | 343 | 299 | 283 | 286 | 266 | 259 | 279 | 7,3% | -1,5% |
| Hoekwoning | 237 | 231 | 214 | 232 | 273 | 269 | 220 | 195 | 188 | 183 | 182 | 199 | 208 | 4,2% | 10,8% |
| Tussenwoning | 383 | 407 | 401 | 396 | 441 | 457 | 396 | 334 | 322 | 312 | 305 | 311 | 320 | 2,8% | -0,6% |
| Appartement | 267 | 285 | 266 | 254 | 289 | 335 | 303 | 262 | 246 | 220 | 228 | 236 | 217 | -8,5% | -11,7% |
| Totaal | 1566 | 1625 | 1589 | 1585 | 1809 | 1899 | 1638 | 1406 | 1339 | 1277 | 1207 | 1218 | 1259 | 3,2% | -6,0% |

Transactieprijs per m²

| | 2019 | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | % tov kwartaal | % tov jaar |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | | |
| Vrijstaand | € 2.747 | € 2.762 | € 2.770 | € 2.834 | € 2.871 | € 2.949 | € 3.055 | € 3.157 | € 3.423 | € 3.612 | € 3.693 | € 3.800 | € 3.793 | -0,2% | 10,8% |
| 2-onder-1 kap | € 2.446 | € 2.468 | € 2.524 | € 2.612 | € 2.688 | € 2.735 | € 2.848 | € 3.020 | € 3.192 | € 3.340 | € 3.432 | € 3.492 | € 3.494 | 0,1% | 9,5% |
| Hoekwoning | € 2.316 | € 2.363 | € 2.440 | € 2.521 | € 2.612 | € 2.687 | € 2.755 | € 2.873 | € 3.051 | € 3.213 | € 3.280 | € 3.346 | € 3.378 | 0,9% | 10,7% |
| Tussenwoning | € 2.210 | € 2.245 | € 2.296 | € 2.345 | € 2.389 | € 2.438 | € 2.563 | € 2.773 | € 2.940 | € 3.063 | € 3.125 | € 3.168 | € 3.175 | 0,2% | 8,0% |
| Appartement | € 2.946 | € 3.080 | € 3.182 | € 3.216 | € 3.341 | € 3.436 | € 3.464 | € 3.602 | € 3.782 | € 4.028 | € 4.192 | € 4.214 | € 4.161 | -1,3% | 10,0% |
| Totaal | € 2.521 | € 2.568 | € 2.618 | € 2.677 | € 2.749 | € 2.829 | € 2.928 | € 3.080 | € 3.273 | € 3.434 | € 3.522 | € 3.580 | € 3.565 | -0,4% | 8,9% |

Aanbod

| | 2019 | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | % tov kwartaal | % tov jaar |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|----------------|--------------|
| | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | | |
| Vrijstaand | 1103 | 1023 | 912 | 851 | 761 | 612 | 470 | 360 | 308 | 259 | 227 | 261 | 334 | 22,0% | 8,8% |
| 2-onder-1 kap | 408 | 374 | 313 | 279 | 258 | 215 | 166 | 144 | 146 | 135 | 127 | 162 | 222 | 27,1% | 52,1% |
| Hoekwoning | 221 | 186 | 169 | 172 | 177 | 139 | 103 | 92 | 85 | 87 | 95 | 109 | 141 | 22,7% | 65,9% |
| Tussenwoning | 302 | 271 | 220 | 205 | 214 | 169 | 130 | 124 | 115 | 114 | 113 | 145 | 200 | 27,3% | 73,5% |
| Appartement | 298 | 265 | 232 | 237 | 266 | 226 | 178 | 152 | 136 | 127 | 120 | 138 | 193 | 28,5% | 42,3% |
| Totaal | 2330 | 2118 | 1845 | 1744 | 1675 | 1360 | 1046 | 871 | 789 | 721 | 682 | 815 | 1090 | 25,2% | 38,1% |

Verkooptijd

| | 2019 | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | % tov kwartaal | % tov jaar |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|-------------|
| | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | | |
| Vrijstaand | 90 | 105 | 128 | 89 | 62 | 62 | 62 | 53 | 32 | 28 | 28 | 28 | 29 | 1,9% | -11,9% |
| 2-onder-1 kap | 44 | 44 | 39 | 31 | 25 | 23 | 24 | 23 | 21 | 21 | 21 | 22 | 24 | 10,5% | 18,2% |
| Hoekwoning | 35 | 34 | 30 | 27 | 22 | 22 | 22 | 21 | 20 | 20 | 21 | 21 | 22 | 4,8% | 8,2% |
| Tussenwoning | 27 | 26 | 25 | 23 | 20 | 21 | 20 | 19 | 19 | 20 | 20 | 21 | 22 | 5,7% | 14,4% |
| Appartement | 34 | 31 | 31 | 27 | 22 | 24 | 25 | 23 | 21 | 21 | 22 | 21 | 24 | 11,5% | 15,1% |
| Totaal | 47 | 49 | 52 | 40 | 31 | 32 | 32 | 29 | 23 | 22 | 22 | 22 | 24 | 7,0% | 5,2% |

BIJLAGE 3

| Bouwkavels vrijstaand | | | | | | | | |
|-----------------------|---------|---------|---------------|-----------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|
| Adres | Huisnr. | Plaats | Koop conditie | Transactieprijs | Transactieprijs excl. BTW | Transactieprijs per m ² | Transactieprijs per m ² gestaffeld | Datum |
| Kapelweg | | ZEELAND | Kosten koper | € 132.000 | € 121.440 | € 502 | € 502 | 11-01-2022 |
| Schoolstraat | | VOLKEL | Kosten koper | € 150.000 | € 138.000 | € 423 | € 423 | 29-12-2021 |
| GEMIDDELDE | | | | | € 129.720 | € 463 | € 463 | |

| Verkoopt ijd | Perceel opp. | Soort OG |
|-----------------|-----------------|-----------|
| 22 | 242 | Bouwgrond |
| 14 | 326 | Bouwgrond |
| | 284 | |

Bestaande woningen Uden (bouwjaar 2010 - 2020)

Twee-onder-één-kapwoning (bestaand)

| Straat | Huisnr. | Plaats | Koop conditie | Transactieprijs | Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr. | Transactieprijs per m² | Datum | Verkooptijd | Woonopp. | Inhoud | Perceel opp. | Bouwjaar | Soort woning | Type woning |
|-------------------|---------|------------|---------------|-----------------|--------------------------------------------|------------------------|------------|-------------|----------|------------|--------------|----------|-----------------|---------------------|
| Muntmeester | 60 | Uden | Kosten koper | € 495.000 | € 448.875 | € 3.276 | 28-03-2022 | 11 | 137 | 547 | 230 | 2013 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| Herpenstraat | 72a | Uden | Kosten koper | € 566.500 | € 513.712 | € 3.723 | 21-03-2022 | 20 | 138 | 516 | 206 | 2017 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| Mottoen | 80 | Uden | Kosten koper | € 545.000 | € 516.840 | € 3.773 | 27-12-2021 | 12 | 137 | 535 | 237 | 2016 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| Krabbelaar | 1 | Uden | Kosten koper | € 559.500 | € 500.138 | € 2.675 | 11-05-2022 | 6 | 187 | 682 | 265 | 2016 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| Kroon | 68 | Uden | Kosten koper | € 579.000 | € 534.128 | € 3.070 | 19-09-2022 | 22 | 174 | 739 | 269 | 2014 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| Mottoen | 34 | Uden | Kosten koper | € 595.000 | € 539.556 | € 3.137 | 17-01-2022 | 26 | 172 | 650 | 214 | 2016 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| Krabbelaar | 9 | Uden | Kosten koper | € 595.000 | € 531.872 | € 3.147 | 25-04-2022 | 35 | 169 | 660 | 230 | 2016 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| Pattagon | 17 | Uden | Kosten koper | € 610.000 | € 545.281 | € 3.098 | 27-05-2022 | 15 | 176 | 674 | 273 | 2018 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 516.300 | € 3.237 | | | | 161 | 241 | | | |
| Hofse Hoeve | 7 | Schaijk | Kosten koper | € 545.000 | € 502.763 | € 3.244 | 21-09-2021 | 14 | 155 | 610 | 334 | 2016 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 502.763 | € 3.244 | | | | 155 | 334 | | | |
| Turfsteker | 11 | Odiliapeel | Kosten koper | € 475.000 | € 450.457 | € 3.064 | 18-11-2021 | 28 | 147 | 641 | 286 | 2014 | Eengezinswoning | 2-onder-1-kapwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 450.457 | € 3.064 | | | | 147 | 286 | | | |
| GEMIDDELDE | | | | | € 489.840 | € 3.182 | | | | 154 | 287 | | | |

Hoekwoning (bestaand)

| Adres | Huisnr. | Plaats | Koop conditie | Transactieprijs | Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr. | Transactieprijs per m² | Datum | Verkooptijd | Woonopp. | Inhoud | Perceel opp. | Bouwjaar | Soort woning | Type woning |
|-------------------|---------|---------|---------------|-----------------|--------------------------------------------|------------------------|------------|-------------|----------|------------|--------------|----------|-----------------|-------------|
| Muntmeester | 275 | Uden | Kosten koper | € 395.000 | € 358.193 | € 2.777 | 26-03-2022 | 23 | 129 | 468 | 154 | 2011 | Eengezinswoning | Hoekwoning |
| Mottoen | 52 | Uden | Kosten koper | € 429.000 | € 395.753 | € 3.472 | 26-08-2022 | 17 | 114 | 549 | 204 | 2017 | Eengezinswoning | Hoekwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 376.973 | € 3.124 | | | | 122 | 179 | | | |
| Hellebaardlaan | 2 | Zeeland | Kosten koper | € 380.000 | € 380.347 | € 2.995 | 24-06-2021 | 24 | 127 | 476 | 186 | 2012 | Eengezinswoning | Hoekwoning |
| Hellebaardlaan | 7 | Zeeland | Kosten koper | € 425.000 | € 406.961 | € 2.380 | 18-10-2021 | 47 | 171 | 639 | 191 | 2016 | Eengezinswoning | Hoekwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 393.654 | € 2.687 | | | | 149 | 189 | | | |
| Rosmolen | 30 | Reek | Kosten koper | € 395.000 | € 349.448 | € 2.627 | 21-06-2022 | 28 | 133 | 550 | 250 | 2011 | Eengezinswoning | Hoekwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 349.448 | € 2.627 | | | | 133 | 250 | | | |
| GEMIDDELDE | | | | | € 373.358 | € 2.813 | | | | 135 | 206 | | | |

Tussenwoning (bestaand)

| Adres | Huisnr. | Plaats | Koop conditie | Transactieprijs | Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr. | Transactieprijs per m² | Datum | Verkooptijd | Woonopp. | Inhoud | Perceel opp. | Bouwjaar | Soort woning | Type woning |
|-------------------|---------|---------|---------------|-----------------|--------------------------------------------|------------------------|------------|-------------|----------|------------|--------------|----------|-----------------|--------------|
| Abdijhof | 48 | Uden | Kosten koper | € 319.000 | € 302.517 | € 2.909 | 17-01-2022 | 15 | 104 | 390 | 143 | 2011 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Abdijhof | 38 | Uden | Kosten koper | € 330.000 | € 299.250 | € 2.850 | 02-05-2022 | 184 | 105 | 385 | 160 | 2011 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Helmtteken | 11 | Uden | Kosten koper | € 345.000 | € 312.852 | € 2.674 | 19-04-2022 | 24 | 117 | 425 | 127 | 2012 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Pattagon | 32 | Uden | Kosten koper | € 345.000 | € 312.852 | € 3.192 | 14-04-2022 | 15 | 98 | 433 | 125 | 2010 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Abdijhof | 40 | Uden | Kosten koper | € 349.000 | € 321.953 | € 3.066 | 01-02-2023 | 29 | 105 | 400 | 146 | 2011 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Muntmeester | 312 | Uden | Kosten koper | € 359.000 | € 325.547 | € 3.042 | 23-02-2022 | 18 | 107 | 390 | 143 | 2011 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Muntmeester | 489 | Uden | Kosten koper | € 369.000 | € 349.934 | € 3.210 | 23-02-2022 | 13 | 109 | 381 | 130 | 2012 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Mottoen | 48 | Uden | Kosten koper | € 369.000 | € 334.616 | € 2.535 | 01-05-2022 | 16 | 132 | 475 | 146 | 2017 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Muntmeester | 139 | Uden | Kosten koper | € 375.000 | € 335.213 | € 2.539 | 01-09-2022 | 15 | 132 | 472 | 135 | 2013 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Muntmeester | 298 | Uden | Kosten koper | € 375.000 | € 335.213 | € 2.483 | 01-12-2022 | 20 | 135 | 460 | 149 | 2010 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| St. Eloy | 19 | Uden | Kosten koper | € 379.000 | € 359.417 | € 2.922 | 13-06-2022 | 23 | 123 | 437 | 125 | 2017 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| St. Eloy | 13 | Uden | Kosten koper | € 395.000 | € 374.590 | € 2.754 | 01-03-2022 | 18 | 136 | 483 | 146 | 2017 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| St. Eloy | 21 | Uden | Kosten koper | € 395.000 | € 353.091 | € 2.871 | 01-03-2023 | 12 | 123 | 440 | 123 | 2017 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| St. Eloy | 25 | Uden | Kosten koper | € 395.000 | € 353.091 | € 2.737 | 29-08-2022 | 42 | 129 | 465 | 126 | 2017 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Stalreep | 32 | Uden | Kosten koper | € 399.000 | € 368.078 | € 2.993 | 15-09-2022 | 12 | 123 | 482 | 189 | 2018 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 335.881 | € 2.852 | | | | 119 | 141 | | | |
| Hellebaardlaan | 5 | Zeeland | Kosten koper | € 315.000 | € 302.211 | € 2.773 | 04-02-2022 | 17 | 109 | 400 | 102 | 2016 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Hellebaardlaan | 16 | Zeeland | Kosten koper | € 325.000 | € 311.205 | € 2.829 | 03-12-2021 | 17 | 110 | 396 | 114 | 2012 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Blazoenaan | 11 | Zeeland | Kosten koper | € 355.000 | € 325.195 | € 3.252 | 20-05-2022 | 18 | 100 | 459 | 136 | 2018 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Hellebaardlaan | 3 | Zeeland | Kosten koper | € 359.000 | € 331.178 | € 2.783 | 02-08-2022 | 7 | 119 | 425 | 112 | 2016 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Hoofdmanstraat | 15 | Zeeland | Kosten koper | € 365.000 | € 336.713 | € 2.878 | 16-07-2022 | 18 | 117 | 425 | 134 | 2011 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Hoofdmanstraat | 13 | Zeeland | Kosten koper | € 369.000 | € 340.403 | € 2.935 | 12-09-2022 | 11 | 116 | 439 | 134 | 2011 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 324.484 | € 2.908 | | | | 112 | 122 | | | |
| Mackenof | 5 | Schaijk | Kosten koper | € 367.000 | € 352.100 | € 3.035 | 1-11-2021 | 21 | 116 | 400 | 117 | 2011 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| Mackenof | 61 | Schaijk | Kosten koper | € 372.725 | € 357.592 | € 3.612 | 1-11-2021 | 21 | 99 | 345 | 124 | 2011 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 354.846 | € 3.324 | | | | 108 | 121 | | | |
| Vloetheuvel | 26 | VOLKEL | Kosten koper | € 399.000 | € 368.078 | € 2.788 | 24-08-2022 | 1 | 132 | 500 | 167 | 2017 | Eengezinswoning | Tussenwoning |
| GEMIDDELDE | | | | | € 368.078 | € 2.788 | | | | 132 | 167 | | | |
| GEMIDDELDE | | | | | € 345.822 | € 2.968 | | | | 117 | 138 | | | |

BIJLAGE 4

Toelichting genormeerde residuele methode

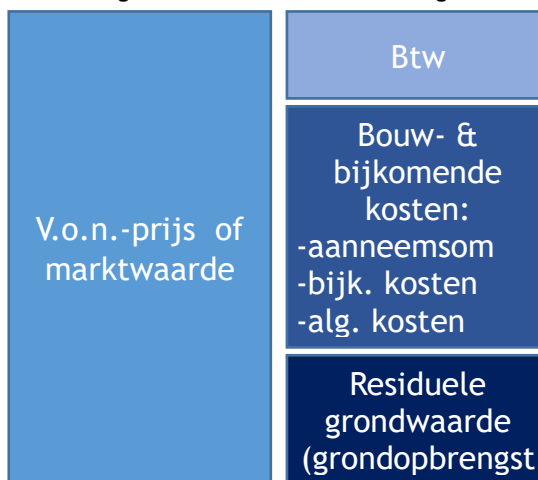
In de praktijk werken gemeente en vastgoedpartijen veelal met een genormeerde residuele methode. Hierbij maakt de gemeente op basis van een marktanalyse op voorhand een inschatting van de commerciële waarde van de woningen, afhankelijk van het programma. Dit wordt vervolgens verminderd met genormeerde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

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

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

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

Residuele grondwaarde nieuwbouwwoning



BIJLAGE 5

GESTANDAARDISEERDE WONINGCATEGORIEËN

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

- 1 2-onder-1-kapwoningen
- 2 Hoekwoning
- 3 Eindwoning
- 4 Rijwoningen

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

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

KENMERKEN TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN:

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

KENMERKEN HOEKWONING:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 5.40 m.
- Vaste trap naar 2^e verdieping.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Hoekwoning: woonoppervlakte 130 m²; perceeloppervlakte 180 m².
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.

KENMERKEN EINDWONING:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 5.40 m.
- Vaste trap naar 2^e verdieping.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Eindwoning: woonoppervlakte 115 m²; perceeloppervlakte 160 m².
- Uitgangspunt een rij met 2 eindwoningen en 4 tussenwoningen.

KENMERKEN RIJWONINGEN:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 5.40 m.
- Vaste trap naar 2^e verdieping.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Rijwoning: woonoppervlakte 110 m²; perceeloppervlakte 130 m².
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.

BIJLAGE 6

Residuele grondwaardeberekening

| | |
|---------|------------------------------------|
| Dossier | 4061.9-R1d1 |
| Datum | 20-1-2023 |
| Versie | Grondprijadvies gemeente Maashorst |
| Status | Definitief |

| Residuele grondwaarde | Type woning | Type woning | Type woning | Type woning |
|---------------------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
| Programma | | | | |
| Huur- of koopwoning | Koop | Koop | Koop | Koop |
| Type | Tussenwoning | Eindwoning | Hoekwoning | 2 ^1 kap |
| Aantal | 1 | 1 | 1 | 1 |
| m2 gbo | 110 | 115 | 130 | 155 |
| vormfactor | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,75 |
| m2 bvo | 145 | 151 | 171 | 207 |
| m3 | 2,9 420 | 439 | 496 | 599 |
| m2 kavel | 130 | 160 | 180 | 250 |
| Marktwaarde | | | | |
| VON-prijs (incl. btw) | € 330.000,00 | € 359.375,00 | € 416.000,00 | € 534.750,00 |
| per m2 gbo | € 3.000,00 | € 3.125,00 | € 3.200,00 | € 3.450,00 |
| VON-prijs (excl. btw) | 21% € 272.727,27 | € 297.004,13 | € 343.801,65 | € 441.942,15 |
| Stichtingskosten | | | | |
| <i>Bouwkosten</i> | € 166.447,37 | € 181.578,95 | € 213.815,79 | € 276.933,33 |
| per m2 bvo | € 1.150,00 | € 1.200,00 | € 1.250,00 | € 1.340,00 |
| per m3 | € 396,55 | € 413,79 | € 431,03 | € 462,07 |
| Bijkomende kosten | 13% € 21.638,16 | € 23.605,26 | € 27.796,05 | € 36.001,33 |
| per m2 bvo | € 149,50 | € 156,00 | € 162,50 | € 174,20 |
| per m3 | € 51,55 | € 53,79 | € 56,03 | € 60,07 |
| Algemene kosten | 4% € 10.909,09 | € 11.880,17 | € 13.752,07 | € 17.677,69 |
| per m2 bvo | € 75,37 | € 78,51 | € 80,40 | € 85,54 |
| per m3 | € 25,99 | € 27,07 | € 27,72 | € 29,50 |
| Winst & Risico | 6% € 16.363,64 | € 17.820,25 | € 20.628,10 | € 26.516,53 |
| per m2 bvo | € 113,06 | € 117,77 | € 120,60 | € 128,31 |
| per m3 | € 38,99 | € 40,61 | € 41,58 | € 44,24 |
| Financieringskosten | € 1.966,79 | € 2.144,82 | € 2.516,70 | € 3.254,60 |
| Bouwtijd (maanden) | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Bouwrente | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Voorverkoop (percentage) | 70% | 70% | 70% | 70% |
| Rente over bouwkosten | € 1.233,13 | € 1.345,23 | € 1.584,06 | € 2.051,67 |
| Rente over bijk kst, AK, W&R | € 733,66 | € 799,59 | € 932,64 | € 1.202,93 |
| <i>Bijkomende kosten, totaal</i> | € 50.878 | € 55.450 | € 64.693 | € 83.450 |
| per m2 bvo | € 352 | € 366 | € 378 | € 404 |
| per m3 | € 121 | € 126 | € 130 | € 139 |
| % bijkomende kosten van bouwkosten | 31% | 31% | 30% | 30% |
| Stichtingskosten (excl. btw) | € 217.325,05 | € 237.029,44 | € 278.508,71 | € 360.383,48 |
| per m2 bvo | € 1.501,52 | € 1.566,46 | € 1.628,20 | € 1.743,79 |
| per m3 | € 517,76 | € 540,16 | € 561,45 | € 601,31 |
| Stichtingskosten (incl. btw) | 21% nvt | nvt | nvt | nvt |
| Totaal stichtingskosten | € 217.325,05 | € 237.029,44 | € 278.508,71 | € 360.383,48 |
| Per woning | | | | |
| Grondwaarde (incl. btw) | nvt | nvt | nvt | nvt |
| Grondwaarde (excl btw) | € 55.402,23 | € 59.974,69 | € 65.292,94 | € 81.558,67 |
| quote | 20% | 20% | 19% | 18% |
| per m2 kavel | € 426,17 | € 374,84 | € 362,74 | € 326,23 |
| Totaal grondwaarde (excl. btw) | € 55.402,23 | € 59.974,69 | € 65.292,94 | € 81.558,67 |