



GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Maashorst / Grondprijisadvies 2025 – Bedrijventerrein en Maatschappelijk

KENMERK

4061.41-D2d1/jh/s

DATUM

12 december 2024

HET LAND VAN MORGEN

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

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

Gloudemans voor Het Land van Morgen

DOSSIER

Gemeente Maashorst / Grondprijzadvies 2025 – Bedrijventerrein en Maatschappelijk

KENMERK

4061.41-D2d1/jh/s

DESKUNDIGEN

G. Schol BBA RT

ing. J.C. van den Heuvel

G.J. Versteeg RM RT

M.M.H.W. van den Bergh RM RT

STATUS

Definitief

DATUM

12 december 2024

GECERTIFICEERD



GLOUDEMANS

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



Versie 2022.1

DE LORIJN RAADGEVERS O.G.

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



VAN DE VEN GARANTIEMAKELAARS

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



INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTINGSBLAD	4
2.	ALGEMEEN	5
2.1.	Introductie	5
3.	MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Landelijke marktanalyse	6
3.3.	Kansen en Bedreigingen bedrijfsmarkt 2024/2025	11
3.4.	Regionale marktanalyse	13
4.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Referentieonderzoek	15
5.	GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS	18
5.1.	Algemeen	18
5.2.	Advies basisgrondprijs bedrijfskavels	18
6.	UITSPLITSING BEDRIJVENTERREINEN	19
6.1.	Hoogveld-Zuid, Uden/Volkel	19
6.2.	Reek-Zuid, Reek	20
6.3.	Uden Noord II - perceel Q 1953, Uden	22
6.4.	Voederheil II, Zeeland	22
7.	UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS	25
7.1.	Algemeen	25
7.2.	Onderzoek overige gemeenten	27
7.3.	Resultaten	28
7.4.	Grondprijisadvies (sociaal)maatschappelijke kavels	28
8.	OVERIGE CATEGORIEËN	29
8.1.	Retributierecht reclame- en zendmasten	29
9.	SAMENVATTING	31
10.	BIJLAGEN	32

1. SAMENVATTINGSBLAD

Adviseurs hebben in opdracht van de gemeente Maashorst onderzoek gedaan naar markt en transacties ten behoeve van het bepalen van gronduitgifteprijsen binnen de gemeente Maashorst. Het betreft specifiek de gronduitgifteprijsen voor bedrijventerrein, maatschappelijke gronden en retributie voor zendmasten. De grondprijzen in dit advies hebben betrekking op het jaar 2025.

De uitgifteprijs voor bedrijfskavels is comparatief bepaald aan de hand van uitgiftebeleid en transacties in de regio. Voor maatschappelijke gronden en retributie voor zendmasten is onderzoek gedaan naar uitgiftebeleid in de regio.

UITGIFTEPRIJZEN BOUWRIJPE BEDRIJFSKAVELS

Grootte	Grondprijs 2025 (ex. btw)	
Basisgrondprijs	€ 195,00 per m²	
Uitsplitsing bedrijventerreinen		
Hoogveld-Zuid, Volkel	Reguliere kavels:	€ 195,00 per m²
	XXL-kavel:	Maatwerk taxatie
Reek-Zuid, Reek (bedrijfskavels en woon-werkkavels)	Grond t.b.v. wonen:	Uitgangspunt 500 m²: € 260,00 per m²
	Grond t.b.v. bedrijvigheid:	Tot 1.000 m²: € 140,00 per m²
Perceel Uden Noord II (Q-1953)	Maatwerk o.b.v. beoogde functie	
Voederheil II	€ 175,00 per m²	

UITGIFTEPRIJZEN OVERIGE CATEGORIEËN

Categorie	Grondprijs 2025 (ex. btw)
Sociaal maatschappelijk (niet-commercieel)	€ 180,00 per m ² bvo
Maatschappelijke functie (commercieel)	Maatwerk, minimaal grondprijs niet-commercieel
Retributie zendmasten	€ 6.300,00 per zendmast € 1.325,00 per additionele gebruiker

2. ALGEMEEN

2.1. INTRODUCTIE

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

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

Dit grondprijsadvies bevat de volgende categorieën:

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

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

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

3. MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN

3.1. ALGEMEEN

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op verschillende niveaus. De landelijke marktanalyse geeft een beeld van verschillende ontwikkelingen en trends, alsmede van de huidige staat van de bedrijfsmarkt. Hieruit worden actuele kansen en bedreigingen opgemaakt. Het onderzoek vindt plaats op basis van verschillende publicaties van onder andere NVM, Stec Groep en Dynamis.

3.2. LANDELIJKE MARKTANALYSE

ALGEMEEN

De bedrijfsmarkt staat al meerdere jaren onder druk. Er is een overschot aan vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimte, en tegelijkertijd is er slechts zeer beperkt grond beschikbaar voor nieuwbouw van bedrijfsruimtes. Zelfs een lichte afname in marktsentiment van het bedrijfsleven had geen (merkbare) effecten op de huidige krapte. De bedrijfssector blijft daarnaast last houden van maatschappelijke problemen die op de sector drukken, bijvoorbeeld de stikstofproblematiek, netcongestie en nationale schaarste aan grond.

Het investeringsklimaat is momenteel verre van ideaal. Hoge kosten en een (relatief) hoog renteniveau zorgen ervoor dat bedrijven moeilijker winstgevend blijven. Ook geopolitieke kwesties zoals de oorlog in Oekraïne, einde van de coronasteun¹ en opgelopen personeelskosten hebben gedurende 2023 hun effect gehad op de rendabelheid van ondernemingen. De bouwkosten zijn na een aantal extreme jaren weer gestabiliseerd, maar vooral de arbeidskosten wegen nog zwaar. In de eerste vijf maanden lag het aantal faillissementen dan ook 40% hoger in vergelijking met 2023. De vooruitzichten zijn inmiddels weer iets positiever, maar zullen vooral nauw samenhangen met algemene verbetering van de economie gedurende het jaar. Deze moeilijkere economische omstandigheden hebben overigens weinig effect gehad op de markt voor bedrijfspanden en gronden. Het aanbod nam weliswaar toe van 3,2% naar 3,6% van de totale voorraad, maar dit is nog steeds historisch laag te noemen (zie ook de hierna volgende figuren), zeker doordat er nauwelijks nieuwbouwkavels en uitbreidingsmogelijkheden beschikbaar zijn.

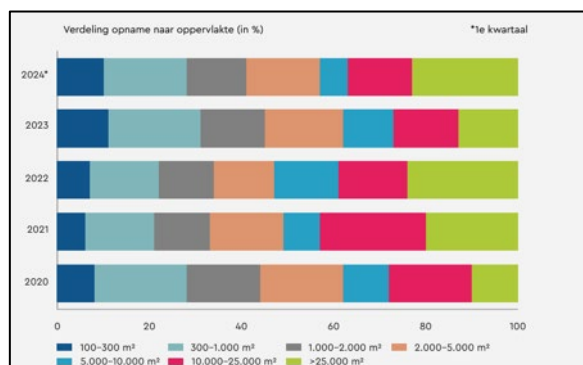
AANBOD, OPNAME EN PRIJSNIVEAU

De opname van bedrijfsruimte liep in 2023 met 21% terug, een daling die vergelijkbaar was met een jaar eerder. Het aantal transacties lag juist iets hoger met een stijging van ca. 7%. In 2023 nam de opname van grote objecten aanzienlijk af, vooral bij bedrijfsruimtes van >25.000 m². In het eerste kwartaal van 2024 nam echter juist precies deze klasse opnieuw toe, het zal gedurende het jaar duidelijk worden of dit een structurele ontwikkeling betreft.

¹ Alsmede start van terugbetaling uitgestelde belastingbetalingen

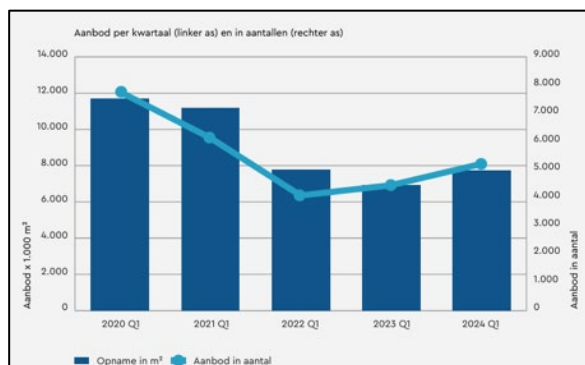


Figuur 1: opname en aantal transacties bedrijfsruimte per kwartaal (2021 – 2024), NVM

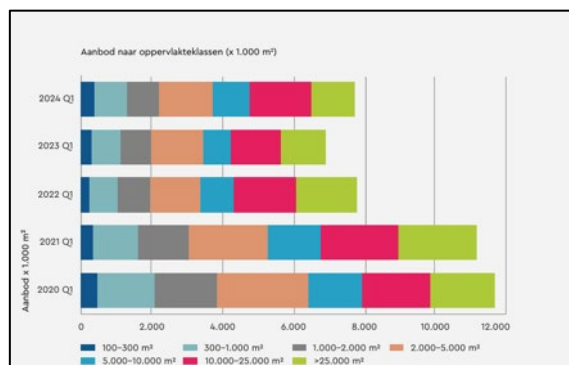


Figuur 2: oppervlakteklasse opname (2020 – 2024), NVM

De toename in het aanbod wordt voornamelijk toegeschreven aan sectoren zoals industrie, handel en bouw, die het in 2023 economisch moeilijk hadden. Deze bedrijven moesten hierdoor uitbreiding uitstellen of gingen in sommige gevallen failliet, waardoor het aanbod ietsje ruimer werd. Deze (beperkte) toename van het aanbod was dan ook totaal niet terug te zien in de ontwikkeling van het prijsniveau. De mediane koop prijs nam met meer dan 12% toe tot een mediane prijs van € 1.351 per m² in het eerste kwartaal van 2024. In 2022 bedroeg dit nog € 1.093/m² en in 2023 € 1.204/m². Prijzen worden steeds meer gedictieerd door de uitbreiding van de activiteiten die een aankoop mogelijk maakt. Vooral kleine en middelkleine ondernemers die sterke groei doormaken bieden soms ruim boven de vraagprijs omdat de bedrijfsmatige baten zwaarder wegen dan de hoge aanschafprijs.



Figuur 3: opname en aantal aangeboden bedrijfsobjecten per kwartaal (2021 – 2024), NVM



Figuur 4: oppervlakteklasse aanbod (2020 – 2024), NVM

In tegenstelling tot de kooprijzen lijken de huurprijzen hun top bereikt te hebben en te stagneren. In het eerste kwartaal van 2024 bedroeg de mediane huurprijs € 83 per m², dit was slechts marginaal hoger dan de prijs van 2023 die uitkwam op € 82 per m². Mogelijk is de huurdraagkracht of betaalbaarheid niet voldoende om hogere prijzen te realiseren.

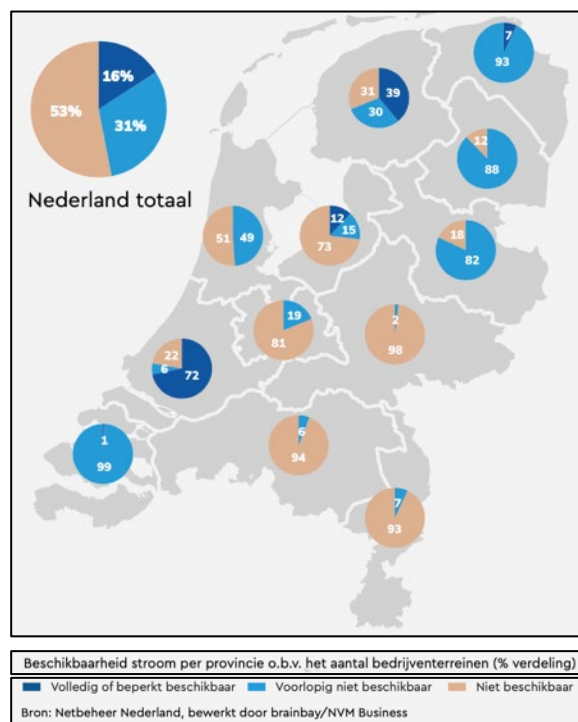
STROOMNET EN STROOMGEBIED

Voor bedrijven is netcongestie in afgelopen jaren een groot probleem geworden. Het stroomnet is vol, waardoor nieuwe bedrijven lang moeten wachten op een aansluiting, of zelfs helemaal niet aangesloten kunnen worden. Per februari 2024 was er een wachtlijst van 9.000 aanvragen bij netbeheerders. Deze netcongestie is ontstaan door een combinatie van het toenemen van stroomgebruik en een verandering in het gebruik van het stroomnet. Zo heeft de extra energieopwekking geleid tot een drastische toename van de hoeveelheid teruggeleverde stroom. Voor teruglevering op deze schaal is het stroomnet op veel plekken simpelweg onvoldoende toereikend. Wanneer het stroomnet vol of bijna vol is kan dit ontwikkelingen remmen. De beperkte capaciteit zorgt ervoor dat beoogde bedrijventerrein concurreren met andere soorten gebruik om aansluitingen, bijvoorbeeld met woningbouw. Dit kan leiden tot het bevrozen van projecten die anderzijds gewoon doorgang zouden kunnen vinden. Netbeheerders werken reeds aan het oplossen van de congestie, maar dit is een langer proces. De structurele oplossing is het toevoegen van meer netcapaciteit, maar er zijn ook manieren om de huidige capaciteit beter te benutten. Verlaging van de vraag en voorzien van eigen opwekking zijn hierin de meest voor de hand liggende maatregelen, maar dit kan bijvoorbeeld ook door slimme regulering van energieopslag waardoor pieken beter opgevangen kunnen worden.

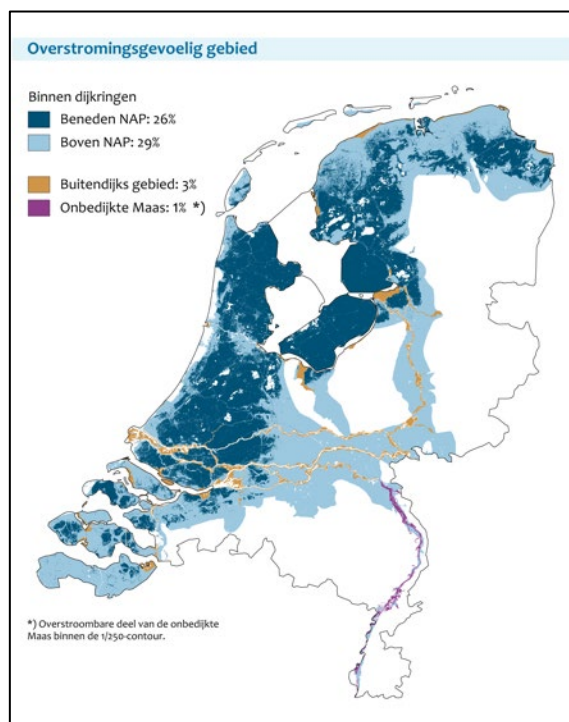
De verduurzamingsopgave van bedrijfsruimtes heeft een directe relatie met de netcongestie. Het kan zowel fungeren als extra opgave door de toevoeging van nog meer opwekking en teruglevering, maar ook als oplossing door oplossingen zoals energyhubs. Dergelijke hubs maken het mogelijk om opwekking en gebruik van energie binnen een lokaal grid af te stemmen. Dergelijke oplossingen vergen wel een gemeenschappelijke strategie, en een meer actieve rol van de gebruikers.

In meer algemene zin valt te zien dat verduurzaming van bedrijfsruimtes nog redelijk achterblijft. Voornamelijk grote beleggers en gebruikers beschikken over een duurzaamheidsstrategie en nemen actief stappen om hun vastgoed te verduurzamen. Onder kleinere bedrijven wordt hier minder op geacteerd. Doordat de markt zeer krap is worden daarnaast ook geregeld verouderde panden opgenomen. Hierbij worden vaak wel verbeteringen uitgevoerd, maar rigoureuze grootschalige investeringen op duurzaamheidsvlak zijn voor dit soort verwervingen schaars. Bedrijfsruimtes kennen nog geen energielabelplicht, maar de verwachting neemt verder toe dat dit in de toekomst wel geïntroduceerd zal worden. Vanaf mei 2024 is de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV) ingegaan, deze nieuwe Europese normen worden de volgende 2 jaar aangepast naar Nederlandse regelgeving en zullen de fundering worden voor de nieuwe vanaf 2030 geldende nieuwbouwnorm "zero-emission building" (ZEB²). Richting 2050 moeten bestaande gebouwen ook emissievrij zijn. In 2030 moet 16 procent van de minst energiezuinige gebouwen gerenoveerd zijn en in 2033 26%. Dergelijke doelen maken de invoer van een labelverplichting of andere soort duurzaamheidsvereiste vrijwel onvermijdelijk. Vooral grootbanken stimuleren verduurzaming door extra beoordeling op duurzaamheidsaspecten en de ingevoerde nieuwe duurzaamheidsparagraaf voor taxaties (DUPA 2.0). Duurzaamheidscertificaten zoals BREEAM, GPR en LEED wegen daarbij steeds zwaarder mee voor zowel financiers als gebruikers met duurzaamheidsambities.

² Dit ter vervanging van de huidige BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)



Figuur 5: beschikbaarheid stroomnet, Netbeheer Nederland/NVM



Figuur 6: overstromingsgevoelig gebied Nederland, IPCC

Naast de duurzaamheid van een object ziet deze DUPA 2.0 ook op het beter in beeld brengen van de klimaatrisico's voor vastgoed. Overstromingsrisico en hittestress zijn de meest genoemde risico's, maar ook aardbevingsrisico, bodemverzakking en extreme wind kunnen risicoverhogend zijn in sommige gebieden. Naarmate de effecten van klimaatverandering meer voelbaar worden zullen deze risico's ook steeds meer een integraal onderdeel gaan worden van risicobeoordelingen door financiers en verzekeraars.

oud is nieuw

De beschikbaarheid van nieuwe bouw kavels is al langere tijd zeer laag, en er is geen zicht op substantiële structurele verbetering op dit vlak. Dit betekent dat veel ondernemingen vast zullen zitten aan hun huidige huisvesting, of zullen opteren voor een bestaand bedrijfspand. Door de ruimteschaarste komen potentiële nieuwe bedrijfslocaties ook steeds vaker in het vaarwater van woningbouwprojecten. Doordat de woningbouw eveneens gebukt gaat onder grote tekorten is dit een concurrentiestrijd die bedrijventerreinen niet altijd winnen, met als gevolg dat de groei van veel ondernemers geremd wordt door gebrek aan ruimte. De subsector logistiek neemt hierin een specifieke rol in. Door het grote ruimtegebruik van dit segment hebben sommige gemeentes de rem gezet op dit soort ontwikkelingen, mede om de beschikbare ruimte beter in te kunnen zetten voor kavels ten behoeve van midden- en kleinformat bedrijven. De logistieke sector realiseert sinds 2023 steeds meer objecten in het noorden en oosten van het land, bijvoorbeeld in regio's als Almelo, Lelystad en Zwolle.

De schaarste aan bedrijfsgrond creëert een zoektocht naar nieuwe ontwikkellocaties en alternatieve oplossingen. Een van de mogelijkheden op dit vlak is het meer benutten van herontwikkeling op zogenaamde 'brownfields'³. Brownfields betreffen verouderde bedrijventerrein die door herontwikkeling kunnen worden omgevormd tot nieuwe kwalitatieve bedrijfslocaties. Brownfields als ontwikkellocatie voor bedrijfskavels staat in scherp contrast met greenfields waarbij kavels worden uitgegeven op gronden die nog niet eerder bedrijfsmatig in gebruik zijn genomen. Voor brownfields geldt dat er vaak nog sprake is van bodemvervuiling of incurant verouderd vastgoed aanwezig is. Voor de uitgave van nieuwe kavels moet er dus vaak gesloopt of gesaneerd worden. Daarnaast vereist het gebied als geheel ook vaak een kwaliteitsimpuls voor wat betreft infrastructuur, groenvoorziening, etc. Dit zorgt voor hogere projectkosten, maar door de aanhoudende grondprijsstijging van bedrijfskavels neemt de levensvatbaarheid voor dit soort ontwikkelingen toe. Een voordeel van dit soort ontwikkelingen is dat er stedenbouwkundig een kwalitatieve verbetering gerealiseerd kan worden. Verouderde en verloederde gebieden kunnen een impuls krijgen hetgeen ervoor zorgt dat dergelijke ontwikkelingen beleidsmatig wenselijker kunnen zijn dan greenfields. Het transformeren of slopen van oud of incurant vastgoed heeft daarna een positief effect op de bedrijfsvoorraad en vermindert structurele leegstand. Belangrijkste voorwaarde voor dergelijke ontwikkelingen is dat de locatie voldoende sterk is dat de potentie opweegt tegen de hiervoor genoemde investeringen.



Figuur 7: herontwikkeling brownfield-locatie De Haven Waalwijk, Panattoni Nederland

³ Logistics Real Estate – Dutch Market Report 2023, Industrial Real Estate (2023)

3.3. KANSSEN EN BEDREIGINGEN BEDRIJFSMARKT 2024/2025

Schaarste domineert de bedrijfsruimtemarkt, zowel voor bedrijfspanden als voor bouwkavels. Ondanks ongunstige omstandigheden op het vlak van kosten, rentestanden en een toename in het aantal faillissementen overstijgt de vraag nog steeds ruim het aanbod. Dit zorgt ervoor dat prijzen voor bedrijfspanden en bouwkavels onverminderd door blijven stijgen. Schaarste van grond zorgt dat grondverkoop meer verschuift naar gebieden waar nog uitgeefbare gronden beschikbaar zijn. Ook herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen zal steeds kansrijker worden naarmate de mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen blijven afnemen.

Externe factoren vermoeilijken de realisatie van nieuwe objecten en de uitgifte van nieuwe bedrijfsgronden. Hierbij is de beschikbaarheid van aansluitingen op het stroomnet steeds vaker een limiterende factor; het merendeel van de provincies zit op of tegen de capaciteitsgrenzen van hun netwerk aan. Integrale oplossingen zoals energy hubs vergen meer inspanning, maar kunnen cruciaal zijn voor het doorzetten van bedrijfsontwikkelingen, en deze tevens duurzamer en toekomstbestendiger maken. Duurzaamheid wordt daarbij opnieuw belangrijker. Concrete duurzaamheidseisen voor bedrijfsruimtes komen steeds dichterbij en zullen dus een nog belangrijkere factor worden voor eigenaren, gebruikers, financiers en overheden. Met de introductie en implementatie van EPBD IV lijkt de invoer van een labelplicht voor utiliteitsgebouwen een kwestie van tijd geworden.

KANSSEN BEDRIJFSMARKT

1. De vraag naar zowel bedrijfsgrond als bedrijfsruimte is al lange tijd hoog. Verspreid over verschillende oppervlakteklassen en specifieke gebouw/locatietypes zijn er veel potentiële kopers op de markt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Locatie is hierbij de belangrijkste factor, naast de gebouwkwaliteit en in toenemende mate duurzaamheid.
2. De wensen en eisen van kopers en gebruikers hebben zich in de afgelopen jaren ontwikkeld. De vraag naar duurzame objecten blijft toenemen, vooral in verband met beoogde kostenbesparing op gebruikslasten. Grotere beleggers en gebruikers hanteren daarbij tevens strategische duurzaamheidsdoelen vanuit hun organisatie. Ook kleine bedrijfsunits in verzamelgebouwen zijn erg in trek bij het MKB.
3. Energy hubs bieden een potentiële oplossing voor de nijpende netcongestie. Door integraal verbruik en opwekking af te stemmen binnen een bedrijventerrein (of gebied) kan het stroomnet ontzien worden. Dit kan de realisatiekansen vergroten en bijdragen aan verduurzaming. Dit vereist wel een actieve rol van netbeheerders, overheden en (toekomstig) gebruikers.
4. Door de schaarste van nieuwe uitbreidingslocaties wordt er steeds vaker gekeken naar bestaande locaties. Door gebruik te maken van verwaarloosde of in onbruik geraakte gronden (brownfields) kunnen nieuwe kavels worden gerealiseerd op bestaande gronden. Een voordeel is dat herontwikkeling van brownfields zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de stad doordat onderbenutte gronden een nieuw doel krijgen.

5. Nederland beschikt over een van de sterkste Europese verbidingsnetten wat betreft transport. Dwars door het land lopen verschillende logistieke assen op het gebied van infrastructuur voor weg, water en spoor. Realisatie van bedrijfskavels in deze corridors biedt unieke hoogwaardige vestigingslocaties. Nieuwe en verbeterde verbindingen kunnen ervoor zorgen dat regio's die voorheen minder interessant waren voor bedrijvigheid een sterke economische impuls krijgen⁴. In de logistieke sector is al een toename te zien in realisaties in gebieden die voorheen minder in trek waren, met aanhoudende schaarste zullen bedrijven steeds vaker naar dergelijke alternatieven bekijken als alternatief voor de traditionele hubs die nauwelijks uitgiftecapaciteit hebben.

BEDREIGINGEN BEDRIJFSMARKT

1. Er is zeer weinig nieuwe grond beschikbaar voor bedrijfskavels. Een groot gedeelte van de gemeentes heeft nauwelijks bedrijfsgrond beschikbaar als aanbod, en ook de vooruitzichten op toekomstig aanbod zijn ontoereikend. Bedrijventerreinen concurreren steeds vaker met woningbouw en natuur om grondgebruik.
2. Netcongestie zorgt voor een directe limiet op nieuwe ontwikkelingen, of uitbreiding van bestaande activiteiten. Toegenomen gebruik en teruglevering kunnen niet goed verwerkt worden, vooral op piekmomenten. Structurele vergroting van de netcapaciteit vergt veel tijd, geld en coördinatie.
3. Door het gebrek aan aanbod staan koopprijzen van bedrijfskavels en bedrijfspanden onder druk. Sommige bedrijven moeten noodgedwongen afzien van verhuisbewegingen omdat er geen aanbod is, of zij uit de markt worden geprijsd. Voor wat betreft verhuurprijzen lijkt hierbij al een limiet te zijn bereikt wat betreft betaalbaarheid voor bedrijfsruimte.
4. Het investeringsklimaat is suboptimaal voor de bedrijfssector en leidt tot hogere bedrijfskosten. Personeelskosten, een hoger rentetarief, materiaalkosten en een hoger prijsniveau van bouwkosten drukken op de sector.
5. Er is sprake van een gedeelte incourant vastgoed dat structureel leeg staat. Dergelijke locaties zijn verouderd en gaan mettertijd verder achteruit wat leidt tot meer leegstand in de omgeving en soms zelfs tot overlast en criminaliteit. Vooral voor bedrijventerrein met een ongunstige ligging⁵ is dit een probleem omdat de beperkte stijging in baten niet in verhouding staat tot de kosten voor herstructurering of vernieuwing.

⁴ Ten voorbeeld: de aanleg van de zogenaamde 'Lelylijn', een nieuwe spoorlijn tussen Lelystad en Groningen, kan zorgen voor een betere bereikbaarheid per trein met de noordelijk regio's. Die regio wordt daardoor interessanter voor vestiging van bedrijvigheid en creëert uitbreidingsmogelijkheden die in de bestaande hubs schaars zijn.

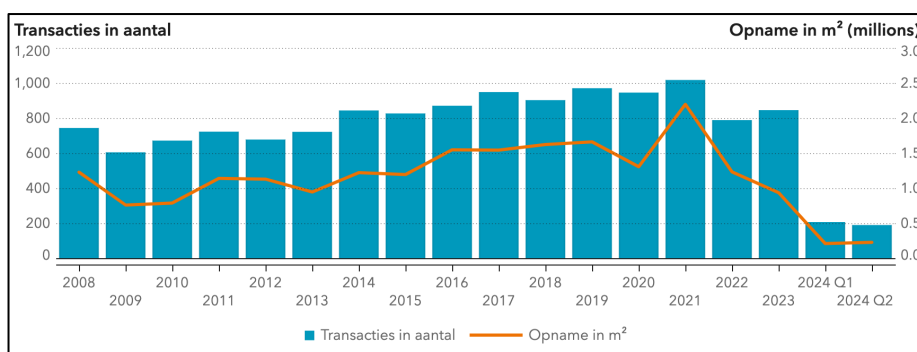
⁵ Onder andere bedrijventerreinen die moeilijk bereikbaar zijn, specifiek in krimpregio's.

3.4. REGIONALE MARKTANALYSE

Noord-Brabant is samen met Zuid-Holland en Gelderland een van de grootste locaties voor de nieuwbouw van bedrijfsruimtes. Er zijn verschillende grote transportaders over zowel weg, water als spoor. Daarnaast is de regio economisch sterk met verschillende specifieke bedrijfsmatige invullingen per gebied, bijvoorbeeld Brainport Eindhoven met zijn kennisindustrie en verschillende grote logistieke hubs in West-Brabant, Waalwijk en Tilburg. Gebrek aan ruimte, netcapaciteit en oplopende prijzen zijn van grote invloed op de regio.

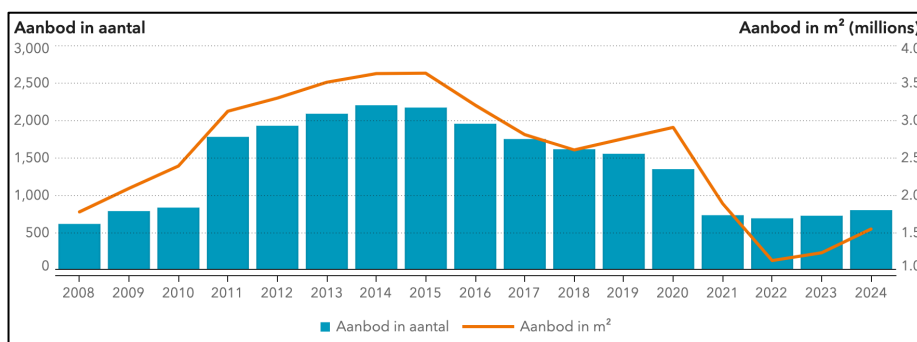
AANBOD EN OPNAME

De bedrijfsruimtemarkt in Noord-Brabant zag in de eerste helft van 2024 een scherpe afname en een zeer laag niveau van aanbod en opname⁶. De opname in 2023 kwam uit op ca. 950.000 m² (Nederland: ca. 6 miljoen m²) per kwartaal, ca. 24% lager dan een jaar eerder. De eerste twee kwartalen van 2024 indiceren voorlopig een vergelijkbaar laag opnameniveau. Als oorzaak is hiervoor de grote schaarste aan zowel bouwgrond als panden aan te wijzen. Op plekken als Tilburg, Roosendaal en Waalwijk zijn nauwelijks nieuwbouwlocaties beschikbaar. Hierdoor neemt de (al hoge) druk op bestaande panden toe met als gevolg een markt die "leeg" is en opereert op een laag niveau.



Figuur 8: opname bedrijfsruimte Noord-Brabant (2008 - Q2 2024), NVM

Het totale aanbod ligt al sinds 2021 op een laag niveau. Per Q2 2024 was er 1.550.000 m² bedrijfsruimte in aanbod, een lichte toename ten opzichte van de voorgaande kwartalen die schommelen rond 1,1 tot 1,2 miljoen. Het aanbod is na 2020 scherp teruggelopen en sindsdien nooit hersteld.



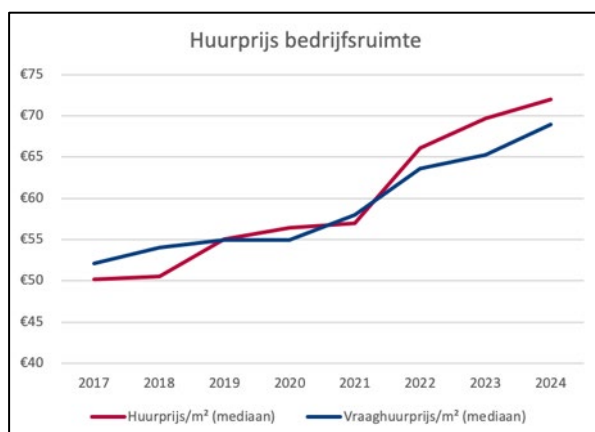
Figuur 9: aanbod bedrijfsruimte Noord-Brabant (2008 - Q2 2024), NVM

⁶ Waalwijk had hierin een uitzonderingspositie, aangezien het de enige gemeente was waar in de eerste helft van 2023 meer opname plaatsvond dan in dezelfde periode in 2022. Deze opname was echter nog steeds aanzienlijk lager dan over de periode 2018-2022.

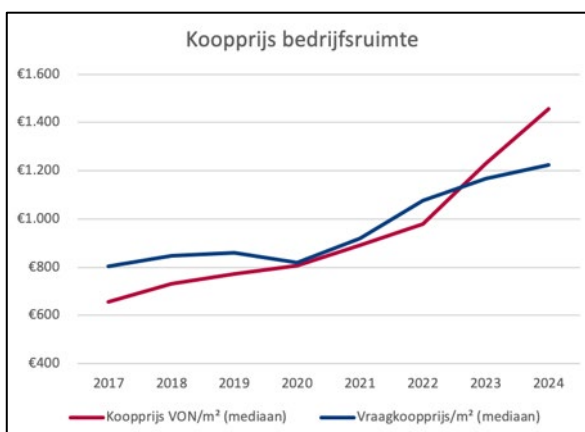
Wanneer er verder terug wordt gekeken is goed te zien dat dit aanbodniveau historisch laag is. Tussen 2011 en 2020 lag het aanbod op het dubbele van het huidige aanbod volume, waarbij schommelingen zich vooral afspeelden tussen een aanbod volume van tussen de 2,5 en 3,5 miljoen m².

PRIJSNIVEAU

In de landelijke analyse zagen we dat prijzen onder druk staan door het lage aanbod. Op regionaal niveau zien we deze trend opnieuw terugkomen, al moeten daarbij wel de nodige kanttekeningen worden geplaatst. Op onderstaande figuren is te zien dat de ontwikkeling van de mediane prijzen stijgingen laten zien voor zowel koop en huur. Een belangrijk verschil is wel dat de toename in het huurprijsniveau iets lijkt af te zwakken, terwijl het kooprijdsniveau sinds 2022 juist verder versneld is. De kooprijsstijging over de afgelopen 5 jaar bedraagt nagenoeg een verdubbeling, voor de huurprijstoename betreft dit over diezelfde periode een stijging van ca. 30%. Opvallend genoeg stijgen de vraagprijzen minder hard dan de daadwerkelijke transactieprijzen. Hierdoor is het verschil tussen de vraag- en transactieprijs afgenomen tot slechts 1 à 2%, waar dit eerder voor huur lang rond de 4-6% lag en voor koop zelfs tussen de 6 en 14%. In de praktijk betekent dit dat een gedeelte van de bedrijfsruimtes zelfs boven de vraagprijs verkocht zal worden. Bij deze ontwikkelingen moet wel de kanttekening worden geplaatst dat er in 2022 sprake was van een zeer hoge inflatie van 11,6% en in 2023 van een nog steeds bovengemiddelde inflatie van 4,1%.



Figuur 10: Huurprijs vraag-transactie bedrijfsruimte Noord-Brabant 2017-2024 (t/m Q2), NVM



Figuur 11: Koopprijs vraag-transactie bedrijfsruimte Noord-Brabant 2017-2024 (t/m Q2), NVM

Bij deze ontwikkelingen moet wel de kanttekening worden geplaatst dat er in 2022 sprake was van een zeer hoge inflatie van 11,6% en in 2023 van een nog steeds bovengemiddelde inflatie van 4,1%. Aangezien veel bedrijfsopbrengsten en lonen hier (deels) mee zijn meegestegen geeft dit een iets opblazend effect van deze prijsontwikkelingen. Desalniettemin zijn de prijsstijgingen fors en ligt vooral de koopprijs op een zeer hoog niveau waardoor voor veel bedrijven uitbreiding of verhuizing onmogelijk wordt en de groei en bedrijfsvoering steeds vaker zal gaan hinderen.

4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

4.1. ALGEMEEN

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

Er is in kaart gebracht welke bedrijfskavels zijn verkocht en wat het aanbod is in Maashorst en omgeving, maar ook in de omliggende gemeenten. Als periode voor het referentieonderzoek is januari 2022 tot en met september 2024 aangehouden.

4.2. REFERENTIEONDERZOEK

TRANSACTIES BEDRIJFSKAVELS

Binnen de gemeente Maashorst zijn, binnen de onderzoeksperiode, geen andere bruikbare transacties van bedrijfskavels beschikbaar. Deskundigen hebben het onderzoeksgebied daarom vergroot naar omliggende gemeenten. Onderstaand zijn referenties in omliggende gemeenten weergegeven. Transacties in de markt zijn zeer schaars. De prijs per m² is gecorrigeerd voor belasting.

Datum	Adres/locatie	Plaats	Transactieprijs excl. btw	Transactieprijs per m ² ex. btw	Perceel opp. (m ²)
01-09-2023	Loek Nelissenstraat 18	Oostrum	€ 349.450	€ 145	2.410
01-03-2022	Heibloemweg 4	Helmond	€ 1.159.000	€ 152	7.625
20-12-2023	Peelterbaan 1a 0 ong.	Weert	€ 2.568.600	€ 180	14.270
01-01-2022	De Poortmannen	Heeze	€ 825.000	€ 165	5.000
02-10-2023	Christiaan Huygensweg 2a 0 ong.	Drunen	€ 449.500	€ 319	1.410
30-07-2024	La Defense 3	Tilburg	€ 1.432.220	€ 190	7.538
28-06-2024	Bergstraat 127	Goirle	€ 685.750	€ 267	2.565
27-02-2024	Vorstengrafdonk (perc. B 6494/6496)	Oss	€ 4.939.500	€ 186	26.533
Gemiddeld				€ 201 per m²	8.419 m²

Zoals verwacht is het aangetroffen transacties zeer laag. Zodoende is de zoekcirkel vergroot om voldoende beeld te kunnen krijgen van het prijsniveau. Aan de transactiepreisen is te zien dat er zeer hoge preisen worden betaald voor goede bouw kavels. Ook kijkend naar andere regio's zijn dergelijke hoge transacties te zien. Voor courante kavels worden topprijzen betaald, en deze kavels worden vrijwel direct bij uitgifte of aanbidding verkocht. De preisen zijn in de afgelopen jaren ook sterk opgelopen, dit is bijvoorbeeld goed te zien bij de referentie Heibloemweg Helmond.

De verkoopprijs hiervan was € 152 per m² ca. 2 jaar geleden. Ondertussen zijn de prijzen dermate gestegen dat het gronduitgiftebeleid van Helmond voor bedrijfskavels voor dit gebied al een vanaf prijs hanteert van € 175 per m². Een andere observatie is dat de grondprijs voor gemeentes in Limburg aanzienlijk lager ligt dan in Oost-Brabant, dit is ook terug te zien in het grondprijzbeleid van deze gemeentes. Tegelijkertijd worden er op gewilde toplocaties recordprijzen betaald voor kavels. Dit zijn bijvoorbeeld kavels bij steden als Eindhoven, Nijmegen of Tilburg en kavels die liggen op zichtlocaties of nabij snelwegknooppunten. Voor dit soort locaties worden zelfs verkoopprijzen ruim boven de € 300 per m² gezien.

Het is te zien dat sommige van de afgemelde transacties betrekking hebben op minder gewilde kavels. Bijvoorbeeld kavels bij kleinere, minder bereikbare, kernen en kavels met een minder praktische vorm of andere gebruiksbeperkingen. Dit is iets wat ook terug te zien is in de verkooptijden voor deze kavels. Er is hierin een split te zien tussen 'gewilde' kavels die vrijwel direct na aanbidding verkocht worden, en 'ongewilde' kavels die voor langere tijd in de verkoop staan. Dit speelt nog meer bij het (hierna weergegeven) aanbod. Hierin zijn verschillende kavels te zien die al voor lange tijd te koop zijn, bijvoorbeeld omdat de daadwerkelijke doorgang van een project op zich laat wachten, of vanwege een minder courante kavel.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid in de regio. Op 18 september 2024 werden op www.funda.nl onderstaande bouw kavels te koop aangeboden.

Adres	Plaats	Vraagprijs v.o.n. ex. btw	Vraagprijs v.o.n. ex. btw per m ²	Kavelopp. in m ²
Smartpark	Gemert	€ 164 per m ²	€ 164	1.000
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	€ 904.750	€ 175	5.170
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	€ 301.875	€ 175	1.725
Nieuwe Steeg 6	Berghem	€ 729.000	€ 306	2.379
Hoolstraat 17-A1	Weert	€ 670.860	€ 180	3.727
Industrieweg	Heesbeen	€ 2.150.000	€ 207	10.370
Eindsestraat	Dongen	€ 145.000	€ 271	536
Kapitein Nemostraat 100-b	Tilburg	€ 325.000	€ 248	1.313
Gemiddeld			€ 216 per m²	3.278 m²

Net als bij de transacties volgt ook bij het aanbod een hoge gemiddelde prijs door een algemeen hoog prijsniveau met enkele nog hogere uitschieters. Het is opnieuw te zien dat het prijsniveau hoog is en dat kavels aan grote verkeersaders en bij grote steden nog extremere prijzen laten zien dan gemiddeld.

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 Deurne	Grondprijs per m ² 2024
Bedrijventerrein Willige Laagt	€ 140,00
Gemeente Gemert-Bakel	Grondprijs per m ² 2024
Gemert en Bakel	€ 165,00
Milheeze en Elsendorp	€ 155,00
Gemeente Helmond	Grondprijs per m ² 2024
Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein)	€ 175,00 tot € 255,00
Gemeente Laarbeek	Grondprijs per m ² 2024
Zichtlocatie	€ 195,00
Overige locaties	€ 170,00
Gemeente Meijerijstad	Grondprijs per m ² 2024
Bedrijventerrein De Dubbelen	Tot maximaal € 216,00 per m ² (per 1-1-2025 indexatie met 3%)
Gemeente Oss	Grondprijs per m ² 2024
Algemeen	€ 200,00 tot € 220,00
Gemeente Venray	Grondprijs per m ² 2024
Restkavels De Hulst 2	€ 150,00

Gemeenten die geen grondprijsbeleid hebben gepubliceerd of grondprijzen enkel op basis van een taxatie vaststellen zijn niet opgenomen in het overzicht.

5. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

5.1. ALGEMEEN

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

Allereerst wordt een algemeen grondprijsadvies voor de gemeente Maashorst gegeven. Vervolgens wordt er voor de bedrijventerreinen Hoogveld Zuid, Reek Zuid, Perceel Uden Noord II (Q 1953) en Voederheil een hiervan afgeleide uitgifteprijs geadviseerd.

5.2. ADVIES BASISGRONDPRIJS BEDRIJFSKAVELS

Over de afgelopen jaren is de krapte op de markt voor bedrijfskavels alleen blijven toenemen. Zelfs tijdens de periode van hoge inflatie en verslechterde economische omstandigheden in 2022 is bleef er sprake van een aanhoudende vraag. Dit heeft vooral kooprijzen omhoog gedrukt. Dit geldt vooral voor toplocaties, bijvoorbeeld zichtlocaties en locaties met een zeer goede bereikbaarheid. Maashorst heeft binnen de regio redelijk goede uitgangspunten qua bereikbaarheid en ligging, al ligt het prijspeil wel lager dan grote steden zoals Eindhoven en Tilburg die een sterkere aanzuigende werking hebben op bedrijvigheid.

Op basis hiervan adviseren deskundigen een grondprijsstijging van ca. 7,5% voor de algemene grondprijs voor bedrijfskavels. Hiermee blijft de grondprijs van de gemeente Maashorst aansluiten bij de prijzen die niet alleen volgen uit transacties, maar ook uit aanbod dat ogenschijnlijk direct door de markt wordt opgenomen. Aan de hand van afwijking voor kavel specifieke eigenschappen kan een prijsniveau gerealiseerd worden dat aansluit bij de hogere delen van de bandbreedte die terug wordt gezien in de markt. Het advies is om in 2025 uit te gaan van een basisgrondprijs van **€ 195,00 per m²**. Deze geldt dan vanaf 2025 voor nieuwe transacties.

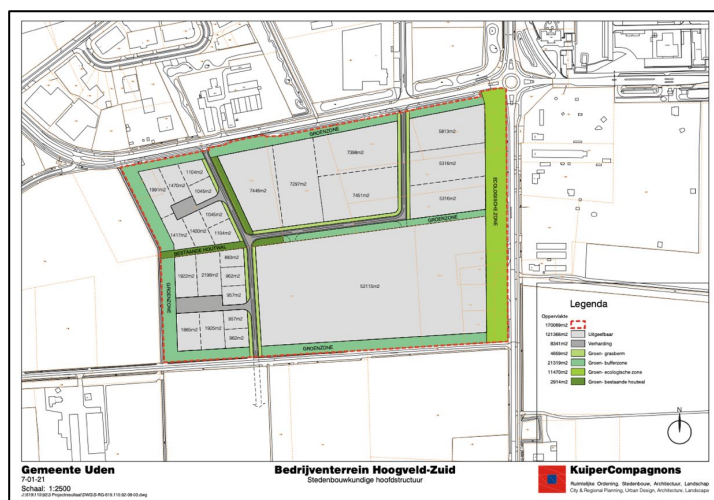
Aanvullend wordt er geadviseerd om een afwijkingsmogelijkheid te hanteren van 10% voor kavels met bovengemiddelde courantheid. Hieronder vallen onder andere kavels op zichtlocaties en kavels met ruimere toegestane bouwhoogte.

In afwijking van eerdere adviezen wordt er niet langer geadviseerd om een staffel toe te passen. Uit zowel de referentietransacties als het aangetroffen uitgiftebeleid wordt er geen aanleiding gezien om een dergelijke staffel te hanteren. Uit het referentieonderzoek blijkt dat de betaalbereidheid voor groter type kavels in de regio niet lager ligt dan voor kleiner formaat kavels.

6. UITSPLITSING BEDRIJVENTERREINEN

6.1. HOOGVELD-ZUID, UDEN/VOLKEL

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



Figuur 12: Conceptverdeling bedrijfventerrein Hoogveld-Zuid

Het ontwerp bestemmingsplan is eind 2023 ingebracht en geeft aan dat er bedrijven worden toegestaan met maximaal milieucategorie 3.2 tot 4.2, afhankelijk van de kavel. De proefverkaveling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleine kavels (1.000 tot 2.000 m²) als middelgrote kavels (5.000 tot 8.000 m²). Aan de zuidoostzijde wordt mogelijk één kavel van ruim 50.000 m² uitgegeven, doch staat dit in de huidige planvorming nog niet vast. De maximale toegestane bouwhoogte is vastgesteld op maximaal 9 á 10 meter. De concept verdelingstekening is weergegeven.

6.1.1. GRONDPRIJSADVIES HOOGVELD-ZUID

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

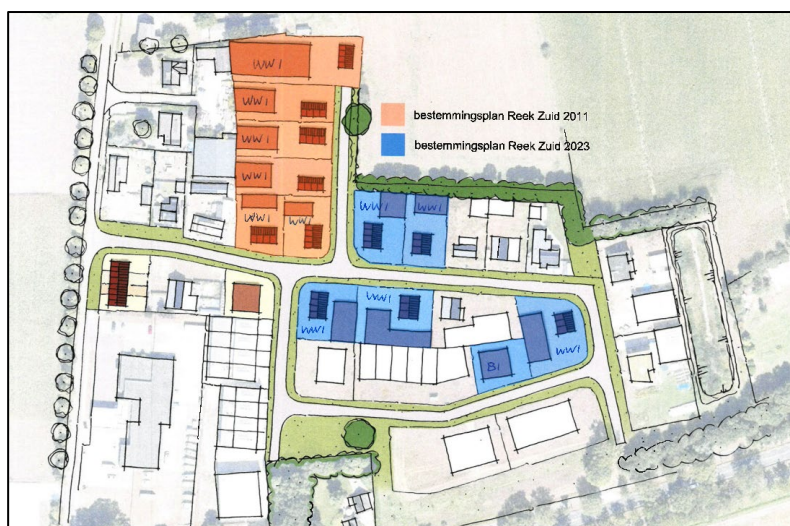
Op basis van deze informatie wordt een indicatieve grondprijs van **€ 195,00 per m²** geadviseerd. Dit is in lijn met de geadviseerde basisgrondprijzen. Deze grondprijs dient in het jaar van uitgifte te worden geactualiseerd.

Voor de XXL kavel wordt geadviseerd een **maatwerktaxatie** toe te passen. Er is een grote vraag naar dergelijke kavels en een zeer klein aanbod. De betaalbaarheid is daardoor hoog en verschilt sterk per kavel en de geïnteresseerde partijen.

6.2. REEK-ZUID, REEK

Aan de zuidkant van Reek, ingeklemd tussen de Monseigneur Borretstraat en de rijksweg N324 wordt Reek-Zuid gerealiseerd. Dit kleinschalige bedrijventerrein bestaande uit ca. 20 kavels bestaat niet alleen uit reguliere bedrijfskavels, maar heeft ook plaats voor woon-werkkavels, kantoor en een bedrijfsverzamelgebouw. Voor het terrein loopt de ontwikkeling al enkele jaren en de verwachting is dat de verkoop in het eerste kwartaal van 2025 wordt gestart voor 11 woon-werkkavels en 1 bedrijfskavel. Het bestemmingsplan "Reek Zuid – 2022" is per 13 juli 2023 voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein vastgesteld door de gemeente⁷.

Voor een gedeelte van Reek-Zuid is dit nieuwe bestemmingsplan niet vastgesteld. Dit betreft het gedeelte aan de Wagenmakersstraat noordwestelijk binnen het plangebied. In de onderstaande figuur zijn in de twee rechter afbeeldingen het geldende bestemmingsplan en de conceptverkaveling voor dit gedeelte weergegeven. Hiervoor is dus nog het oude bestemmingsplan Reek Zuid 2011 van toepassing met de bestemming "Wonen-Werken - 1". Per laatst bekende informatie zijn er nog 11 (woon-werk)kavels te verkopen door de gemeente, waarvan verkoop gepland staat voor eind 2024. OP de verbeelding hieronder is de situatie weergegeven.



Verbeelding situatie bestemmingsplan Reek-Zuid (nog uit te geven kavels), gemeente Maashorst

Binnen de bestemmingsplan Reek-Zuid kennen de nog uit te geven gronden twee verschillende bestemmingen⁸. Dit zijn Wonen – Werken 1 en Bedrijf 1. Deze worden hieronder toegelicht.

⁷ Na invoering van de omgevingswet overgegaan naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

⁸ In het plan gelden nog twee andere bestemmingen: Wonen-Werken 2 en Wonen-Werken 3. De kavels voor Wonen-Werken 2 zijn reeds allen uitgegeven waardoor advies niet langer van toepassing is. Wonen-Werken 3 heeft betrekking op het deel dat niet is vastgesteld. Beide zijn zodoende niet relevant in onderhavig advies.

- **Bedrijf 1:** de gronden die aangewezen zijn voor Bedrijf 1 zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf). Middels functieaanduidingen is een locatie in het plangebied aangewezen waar de realisatie van een kantoor mogelijk is en een locatie waar een bedrijfsverzamelgebouw kan worden gerealiseerd.
- **Wonen-Werken 1:** wat betreft de gronden die aangewezen zijn als Wonen – Werken 1 zijn bestemd voor wonen in vrijstaande bedrijfswoningen en industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst bedrijfsactiviteiten.
De aangewezen gronden voor bedrijf tot en met categorie 3.1 zijn industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in milieucategorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit is het toegestaan om administratieve dienstverlening en productie gebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf).

6.2.1. GRONDPRIJSADVIES REEK-ZUID

Gezien de meer lokale aard van het type bedrijfsinvulling zijn landelijke en regionale stijgingen in mindere mate van toepassing op een bedrijventerrein als Reek-Zuid. Door de extreme prijsstijgingen voor bedrijfskavels wordt wel geadviseerd de grondprijzen iets te verhogen. Bij de waardering van deze gronden wordt geadviseerd om te waarderen op de functie wonen en bedrijfsmatig. Allereerst dient de grond ten behoeve van wonen gewaardeerd te worden waarbij dit als uitgangspunt 500 m² van de grond betreft. Ten opzichte van het advies van 2024 wordt voor zowel het woongedeelte als het bedrijfsgedeelte geadviseerd om de grondprijs met € 10 per m² te verhogen in verband met de oplopende grondprijzen van zowel woningbouwgrond als bedrijfskavels. Uit de verkaveling blijkt dat er geen kavels worden uitgegeven met een woondeel groter dan 500 m² of met een bedrijfsdeel (significant) groter dan 1.000 m²; eerder geadviseerde staffeling komt hiermee te vervallen.

Onderstaande grondprijzen worden hiervoor geadviseerd:

- Grondprijs wonen (500 m²): € 260,00 per m²

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

- Grondprijs bedrijfsmatig: € 140,00 per m²

Rekenvoorbeeld : uitgifteprijs Wonen – Werken 1 kavel

Een kavel van 1.250 m², waarvan 500 m² “wonen”, kost € 130.000 voor het woongedeelte en € 105.000 voor het bedrijfsgedeelte. Totaal € 235.000 ofwel gemiddeld € 188 per m², exclusief btw. De verhouding qua functies is dus van belang om de uitgifteprijs per kavel te bepalen en vraagt dus om maatwerk.

Kavel 21 (beperking bomen)

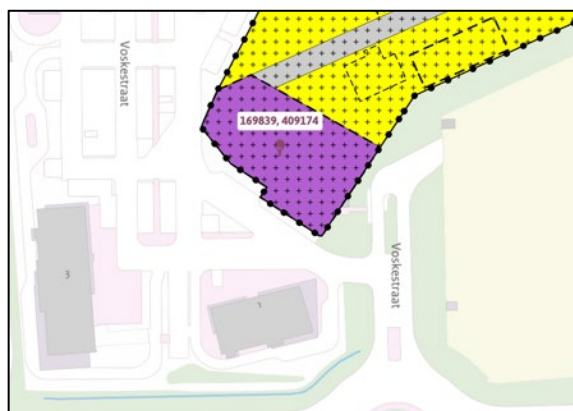
Als laatste wordt opgemerkt dat de meest noordelijke woonwerk-kavel te maken heeft met een gebruiksbeperking door de aanwezigheid van een beschermingszone rond drie grote eikenbomen. Voor deze kavel wordt geadviseerd om aan te sluiten bij eerdere advisering van De Lorijn Raadgevers omtrent deze specifieke kavel (d.d. september 2024). In dit advies is geadviseerd om voor 216 m² verminderd bruikbaar terrein een grondprijs te hanteren van € 50 per m². Voor de overige delen van deze kavel gelden dan de in dit rapport vastgestelde nieuwe grondprijzen.

6.3. UDEN NOORD II – PERCEEL Q 1953, UDEN

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



Figuur 16: Verbeelding Kadastraal perceel



Figuur 17: Verbeelding omgevingsplan

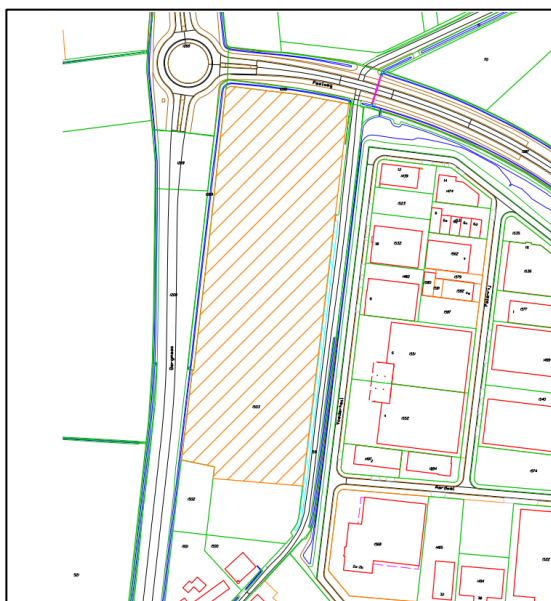
De kavel is gelegen in het bestemmingsplan "Omgeving Nistelrodeseweg" en heeft de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "Opslag", en de gebiedsaanduiding "Waarde – Archeologie 1".

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

Op basis van de bestemming, in combinatie met ontwikkelingen in de directe omgeving van de kavel, achten deskundigen een vaste grondprijs niet representatief. Er zijn verschillende invullingen die -buiten het huidige bestemmingsplan- dermate realistisch zijn dat deze niet buiten beschouwing gelaten kunnen worden bij uitgifte. Deze mogelijke ontwikkelingen hebben significante invloed op de marktwaarde en zorgen ervoor dat de kavel niet enkel gezien kan worden als een bedrijfskavel bestemd voor opslag. Er wordt zodoende geadviseerd om **maatwerk** toe te passen op basis van de uiteindelijke plannen voor de locatie. Als er bijvoorbeeld een horecafunctie wordt toegestaan, ligt de marktwaarde waarschijnlijk hoger dan bij het huidige bestemd gebruik.

6.4. VOEDERHEIL II, ZEELAND

Aan de noordkant van de kern Zeeland wordt het bedrijventerrein Voederheil ontwikkeld. De uitgeefbare kavels zijn gelegen in een westelijk deel aan de Bergmaas en een zuidelijk deel aan de Voederheil (zie verbeeldingen). Hiervoor is eind 2023 ook een ontwerp bestemmingplan in voorbereiding voor gebracht. Voederheil-West betreft het gedeelte aan de westzijde van het gebied bij de weg Bergmaas, hier wordt ca. 1,7 hectare aan uitgeefbare bedrijfsgrond beoogd waarbij kleinere bedrijfskavels worden beoogd van 500 tot 2.500 m². Bij het zuidelijke deel worden grotere kavels uitgegeven tot 5.000 m² en is ca. 0,8-1,1 ha uitgeefbaar.



Figuur 18: Verbeelding bedrijventerrein Voederheil (deel west)



Figuur 19: Verbeelding omgevingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024'



Figuur 20: Verbeelding bedrijventerrein Voederheil (deel zuid)

6.4.1. GRONDPRIJSADVIES VOEDERHEIL II ZEELAND

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

Zoals in hoofdstuk 5 is aangegeven bedraagt de basisgrondprijs € 195,00 per m². Voor 2024 is geadviseerd om voor Zeeland c.q. Voederheil een correctie van -10% toe te passen op de toenmalige basisprijs van € 180 per m².

Deskundigen achten deze correctie ten opzichte van de algemene grondprijs voor bedrijfskavels nog steeds representatief. Toepassing van deze correctie op de nieuwe basisprijs van € 195,00 per m² leidt tot een grondprijs voor Voederheil voor 2025 van **€ 175,00 per m²**.

Afhankelijk van de definitieve verkaveling kunnen kavel specifieke correcties worden aangebracht voor onder andere zichtlocaties; geadviseerd wordt om dit te doen in stappen van 2,5% tot een maximum van 10% afwijking.

7. UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

7.1. ALGEMEEN

Door opdrachtgever is tevens verzocht een grondprijs te bepalen voor (sociaal) maatschappelijke voorzieningen. Uit onderzoek naar diverse vastgestelde omgevingsplannen c.q. bestemmingsplannen, blijkt dat de wijze waarop gemeentes maatschappelijke voorzieningen definiëren enigszins kan verschillen. Sommige bestemmingsplannen geven een globale beschrijving van de functies die onder maatschappelijke voorzieningen vallen, terwijl anderen een concrete lijst met voorbeeldfuncties hanteren. In sommige gevallen worden deze middels functieaanduidingen toegepast. Maatschappelijke functies kunnen sterk uiteen lopen, maar er zijn toch een aantal hoofdcategorieën te onderscheiden.

- Voorzieningen ten behoeve van educatieve
- Medische voorzieningen
- Sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten
- Activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening

Het kan voorkomen dat een gemeente een andere definitie hanteert dan hierboven genoemd. Het gros hiervan zal echter goed in te delen zijn in één van de hierboven genoemde categorieën. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de activiteiten die onder deze groepen vallen.

EDUCATIEVE VOORZIENINGEN

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

MEDISCHE VOORZIENINGEN

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

SOCIAAL-CULTURELE VOORZIENINGEN

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

LEVENSBSCHOUWELIJKE ACTIVITEITEN

Levensbeschouwelijke activiteiten zijn erop gericht samenhangende ideeën over het leven en de invulling daarvan vorm te geven. Met levensbeschouwing wordt de manier bedoeld waarop over het leven gedacht wordt. Niet alleen religieuze instellingen als kerken, moskeeën en synagogen vallen onder dit begrip, maar ook voorzieningen voor ondersteunende activiteiten hieraan zoals bijeenkomstruimtes en liturgische centra's.

OPENBARE DIENSTVERLENING

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

7.1.1. INVLOED OP GRONDPRIJS

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

Voor wat betreft de invloed op grondprijzen wordt ontstaat een splitsing tussen commerciële en non-commerciële activiteiten. Het hoofdverschil is dat commerciële maatschappelijke functies een winstoogmerk hebben, en als gevolg onderhavig zijn aan marktwerking en vraag & aanbod. Exploitatie gebeurt niet alleen door overheden, of maatschappelijke instellingen, maar ook door ondernemers en commerciële bedrijven. Bij non-commerciële functies is dit anders. Het maatschappelijke doel en/of het verlenen van een publieke dienst is leidend. Financiering voor dit soort gebruik gebeurt meestal aan de hand van overheidssubsidies, donaties of (beperkte) gebruiksvergoedingen. Deze twee groepen lopen dwars door de voornoemde soorten activiteiten heen. Er zijn bijvoorbeeld zowel commerciële als niet-commerciële medische voorzieningen, bijvoorbeeld een privékliniek respectievelijk een ziekenhuis. In sommige gevallen is er zelfs sprake van overlap of samenwerking tussen profit en non-profit.

Een andere ontwikkeling die relevant is als invloed op de grondprijs is het gebruik van (onbebouwde) gronden. In recente jaren is een sterke opkomst gezien in het aantal gemeenten dat een separate grondprijs hanteren voor onbebouwde gronden⁹. Deze dienen voor recreatie- en sportdoelen zoals sportverenigingen en hobbyclubs en kennen een heel ander bebouwingskarakter dan andere soorten maatschappelijke voorzieningen. Door de gemeentes die deze uitsplitsing hanteren wordt een separate lagere grondprijs vastgesteld, in sommige gevallen direct afgeleid van de ‘reguliere’ grondprijs voor (bebouwde) maatschappelijke voorzieningen. Hierin wordt ook vaak een voorziening opgenomen voor bebouwde delen die bij dit type grond behoren (o.a. kleedkamervoorzieningen en sportkantines).

Te concluderen valt dat waardering technisch een verschil is op te maken tussen het dienen van een ideële en publieke functie zonder winstoogmerk en de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt. Aanvullend wordt geconstateerd dat voor onbebouwde maatschappelijke gronden vaak een aparte voorziening in het grondprijnsbeleid wordt opgenomen.

⁹ Er zijn tevens enkele uitgifte/gebruikswijzen op basis van erfpacht, huur/retributie en erfpacht bekend

7.2. ONDERZOEK OVERIGE GEMEENTEN

Per 2024 hanteert Maashorst een grondprijs voor (niet commerciële) maatschappelijke voorzieningen van € 155 tot € 185 per m² bvo. Onderstaande tabel geeft het grondbeleid van diverse gemeenten in de regio weer.

Gemeentelijk beleid	Grondprijs maatschappelijke grond	
Helmond 2024	Openbare bijzondere gebouwen	€ 209,00 per m ² kavel of bvo
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond	€ 31,00 per m ² kavel
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw	€ 103,00 per m ² kavel
	Commercieel:	maatwerk residueel
Meijerijstad 2023	Niet commercieel: € 165,00 tot € 195,00 per m ² bvo/kavel	
	Commercieel (specifieke categorieën): € 200,00 tot € 240,00 per m ² bvo/kavel	
Oss 2024	Niet commercieel: € 125,00 per m ² kavel	
	Commercieel: maatwerk	
Tilburg 2024	Niet commercieel: € 135,00 per m ² bvo	
	Commercieel: maatwerk met minimum grondprijs niet-commercieel	
	Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden (incl. was- en kleedaccommodaties: € 28,00 per m ²	
	Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdsvoorzieningen: € 65,00 per m ² terrein/bvo	
	Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 65,00 per m ² terrein	
Veldhoven 2023	Maatschappelijk, niet commercieel:	€ 190,00 per m ²
	Maatschappelijk, commercieel:	€ 210,00 per m ²
	Buitensportvelden:	gemiddelde kostprijs
Weert 2024	Met commerciële functie :	€ 230,00 per m ² bvo/kavel (richtprijs)
	Zonder commerciële functie:	€ 175,00 per m ² bvo/kavel (vaste prijs)
	Sport/recreatie bebouwd:	€ 67,50 per m ² kavel
	Sport/recreatie onbebouwd:	€ 36,50 per m ² kavel

De eerder genoemde uitsplitsingen tussen commercieel en non-commercieel zijn goed zichtbaar. Ook de aanvullende grondprijs voor onbebouwde gronden komt bij verschillende gemeentes terug. Uitsplitsing naar verschillende locaties of specifieke vormen van maatschappelijk gebruik komt nog maar weinig voor, al wordt dit door een klein aantal gemeentes nog wel consequent gehanteerd. In vergelijking met een jaar eerder is bij de meeste gemeentes een lichte prijsverhoging te zien van ca.€ 5-10 per m². De veranderingen in de aangetroffen bandbreedte zijn vrij beperkt.

7.3. RESULTATEN

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

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

7.4. GRONDPRIJSADVIES (SOCIAAL)MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

Zoals eerder geconcludeerd verschilt de waardebeoordeling van gronden met een commercieel maatschappelijke functie en die met een sociaal maatschappelijke functie. Dit komt in de praktijk bijvoorbeeld tot uiting door een toename in het aantal clusteringen van commerciële maatschappelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld huisartsen of gezondheidsspecialisten clusteren samen en halen hieruit praktische en commerciële voordelen. Dergelijke commerciële exploitaties zullen ook meer profijt hebben van een betere locatie door de extra klandizie dit kan opleveren door een betere bereikbaarheid of reclamemogelijkheid. Dit soort aspecten zijn onlosmakelijk verbonden met een hogere uitgifteprijs door de ruimere commerciële mogelijkheden die deze opleveren.

COMMERCIEEL MAATSCHAPPELIJK

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

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK

In het geval van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geadviseerd een uniforme grondprijs te hanteren. Door het laten vallen van een bandbreedte wordt er meer duidelijkheid gecreëerd voor potentiële afnemers en sluit het beleid beter aan op dat van de regio. De deskundigen adviseren een grondprijs voor sociaal maatschappelijke gronden van **€ 180,00 per m²**. Met deze licht prijsstijging stijgt de prijs met een niveau vergelijkbaar met langjarige rente op staatsobligaties.

Deskundigen adviseren tevens om bij ontwikkelingen waarbij het FSI groter of gelijk is aan de perceelgrootte om de prijs te bepalen op basis van het bvo.

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK, ONBEOUWDE TERREINEN

Voor grote terreinen zoals recreatie en sportvelden wordt geadviseerd om de huidige reductie op de grondprijs sociaal maatschappelijk gelijk te houden. Afhankelijk van de perceelgrootte en aard van de ontwikkeling wordt geadviseerd om met 50% tot 75% van de prijs af te kunnen wijken.

8. OVERIGE CATEGORIEËN

8.1. RETRIBUTIERECHT RECLAME- EN ZENDMASTEN

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

Gemeente	Huurprijs
Helmond 2024	1 ^e provider: € 5.550,00 iedere aanvullende provider: € 1.650,00
Hollands Kroon 2024	Zendmast 1 gebruiker: € 6.000,00 (max. 30 m ²) Zendmast twee gebruikers: € 9.000,00
Nederweert 2024	1 ^e provider: € 6.250,00 iedere aanvullende provider: € 1.300,00 (separaat tarief zendmasten niet commercieel: € 625 per gebruiker per jaar)
Oss 2024	Zendmast: € 8.000,00 Aanvullende aanbieder: € 3.000,00 Reclamemast: € 10.000,00
Tilburg 2024	€ 6.300,00 huur per jaar per provider Aanvullende providers: € 1.400 per m ²
West Betuwe 2024	Zendmasten en zendapparatuur: € 7.500,00 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 115,00 (voor iedere m ² boven de 65 m ²) € 1.500,00 per extra provider/operator
Weert 2023	1 ^e provider: € 5.356,00 (max. 100 m ²) Aanvullende provider: € 2.392,00
Zwolle 2024	Zendmasten en apparatuur: € 6.000,00 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 50,00 (voor iedere m ² boven de 65 m ²) € 1.500,00 toeslag extra provider

In het bovenstaand overzicht is het aangetroffen beleid met betrekking tot zendmasten weergegeven. Deze referenties vormen het referentiekader aan de hand waarvan deskundigen de grondprijs voor zendmasten adviseren. Deskundigen merken opnieuw op dat lang niet alle gemeentes met specifiek grondprijzbeleid een (vaste) prijs hanteren voor zendmasten. De gemeentes die hier wel beleid hebben hanteren in de meeste gevallen een vaste prijs van tussen de 5.500,00 en € 7.500,00 met een extra opslag van € 1.000,00 tot € 3.000,00 voor iedere extra gebruiker. Voor 2024 is door Gloudemans een prijs geadviseerd van € 6.000,00 per zendmast en € 1.250 per additionele gebruiker. De huidige prijzen van Maashorst liggen daarmee binnen de bandbreedte, doch iets meer richting de onderkant. Ten opzichte van een jaar eerder is te zien dat de meeste gemeentes hun prijs verhoogd hebben met ca. 3-6%.

Deskundigen adviseren op basis van het onderzoek een prijsverhoging van ca. 5%. Hiermee blijft de prijs in lijn met het aangetroffen beleid, zonder een te scherpe prijssprong te maken. Dit leidt tot een retributie voor 2025 van **€ 6.300,00 per zendmast en € 1.325,00 per additionele gebruiker**. Bij deze prijs wordt geadviseerd om deze te laten gelden voor een maximum van 64 m² terrein. In situaties waarbij er sprake is van meer dan 64 m² wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen.

9. SAMENVATTING

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

UITGIFTEPRIJZEN BOUWRIJPE BEDRIJFSKAVELS

Grootte	Grondprijs 2025 (ex. btw)	
Basisgrondprijs	€ 195,00 per m²	
Uitsplitsing bedrijventerreinen		
Hoogveld-Zuid, Volkel	Reguliere kavels:	€ 195,00 per m²
	XXL-kavel:	Maatwerk taxatie
Reek-Zuid, Reek (bedrijfskavels en woon-werkkavels)	Grond t.b.v. wonen:	Uitgangspunt 500 m²: € 260,00 per m²
	Grond t.b.v. bedrijvigheid:	Tot 1.000 m²: € 140,00 per m²
Perceel Uden Noord II (Q-1953)	Maatwerk o.b.v. beoogde functie	
Voederheil II	€ 175,00 per m²	

UITGIFTEPRIJZEN OVERIGE CATEGORIEËN

Categorie	Grondprijs 2025 (ex. btw)
Sociaal maatschappelijk (niet-commercieel)	€ 180,00 per m ² bvo
Maatschappelijke functie (commercieel)	Maatwerk, minimaal grondprijs niet-commercieel
Retributie zendmasten	€ 6.300,00 per zendmast € 1.325,00 per additionele gebruiker

10. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Overzicht referenties
3. Uitgiftebeleid gemeentes

BIJLAGE 1



OFFERTE

Gemeente Maashorst / Grondprijzadvies 2025

Kenmerk

4061.41-Offerte

Datum

23 augustus 2024

HET LAND VAN MORGEN

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

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

Gloudemans voor Het Land van Morgen

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

Gloudemans

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

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

Uitsluitend verzonden per e-mail

Geachte heer Janssen,

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

1. OBJECT

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

A. Grondprijسادvis woningbouw

Dit advies bestaat uit de volgende woningcategorieën:

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

Kernen

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

Specifieke projecten woningbouw:

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

B. Grondprijسادvis bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen

Dit advies bestaat uit de volgende categorieën:

Bedrijventerrein (algemene grondprijs):

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

Maatschappelijk: algemene grondprijs

Overig: vergoeding zendmasten

2. DOEL VAN HET ADVIES

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren inzake de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2025 op basis waarvan interne besluitvorming kan plaatsvinden.

3. GEBRUIK VAN HET ADVIES

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

4. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

De conceptrapportage kunnen wij in ca. 6 tot 8 weken na schriftelijke opdrachtbevestiging opleveren. Daarbij is het uitgangspunt dat alle benodigde informatie tijdig wordt aangeleverd.

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

5. NOG TE ONTVANGEN INFORMATIE

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

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

6. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

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

- opdrachtbevestiging;
- referentieonderzoek;
- marktonderzoeken;
- bijeenkomst taxatiecommissie;
- opstellen conceptdeskundigenadvies;
- tweede bijeenkomst taxatiecommissie;
- opstellen definitief deskundigenadvies.

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

7. UITVOERING

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd namens Gloudemans door de heer G. Schol BBA RT en de heer ing. J.C. van den Heuvel, de heer G.J. Versteeg RM RT namens De Larijn Raadgevers o.g. en de heer M. van den Bergh namens Van de Ven Garantmakelaars.

8. KOSTEN

Gloudemans

De opdracht valt binnen de raamovereenkomst die de gemeente Maashorst en Gloudemans hebben gesloten. Wij zullen de werkzaamheden dan ook uitvoeren en factureren in overeenstemming met hetgeen in de raamovereenkomst is overeengekomen. Wij ramen deze werkzaamheden in circa 60 uren te kunnen verrichten.

De Larijn Raadgever o.g.

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 140,00 exclusief btw en kantoorkosten. Daarnaast zullen eventuele zogenaamde verschotten zoals kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de taxatie te maken kosten in rekening worden gebracht. Wij ramen deze werkzaamheden in circa 24 uren te kunnen verrichten.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 135,00 exclusief btw. Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat de conceptrapportage is aangepast.

Van de Ven Garantiemakelaars

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 135,00 exclusief btw en kantoorkosten. Daarnaast zullen eventuele zogenaamde verschotten zoals kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de taxatie te maken kosten in rekening worden gebracht. Wij ramen deze werkzaamheden in circa 10 tot 15 uren te kunnen verrichten.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 135,00 exclusief btw. Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat de conceptrapportage is aangepast.

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

8.1. Meerwerk

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

9. OVERIGE VOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

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

- 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.
- De waarderingsgrondslag betreft de marktwaaarde.
- De peildatum betreft de datum van opdrachtverstrekking
- Het advies betreft een deskundigenadvies.

10. TOT SLOT

Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van deze offerte, kunt u contact opnemen met G. (Gerben) Schol op telefoonnummer 06 516 133 24 of per e-mail gschol@gloudemans.nl, of J.C. (Joost) van den Heuvel, op telefoonnummer 06 294 28 261 of per e-mail jvandenheuvel@gloudemans.nl.

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

Met vriendelijke groet,

G. Schol RT

Voor akkoord (4061.41-Offerte):

Gemeente Maashorst

.....
De heer T. Janssen

Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

.....

Factuurkenmerk opdrachtgever:

.....

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

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

2. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

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

3. Aansprakelijkheid

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

4. Publicatie

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

5. Uitvoering van de werkzaamheden

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

6. Stukken

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

7. Reactie op concept

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

8. Kosten

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

9. Meerwerk

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

10. Facturatie

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

11. Omzetbelasting

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

12. Toestemming beschikbaarstelling

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

13. Privacyverklaring

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

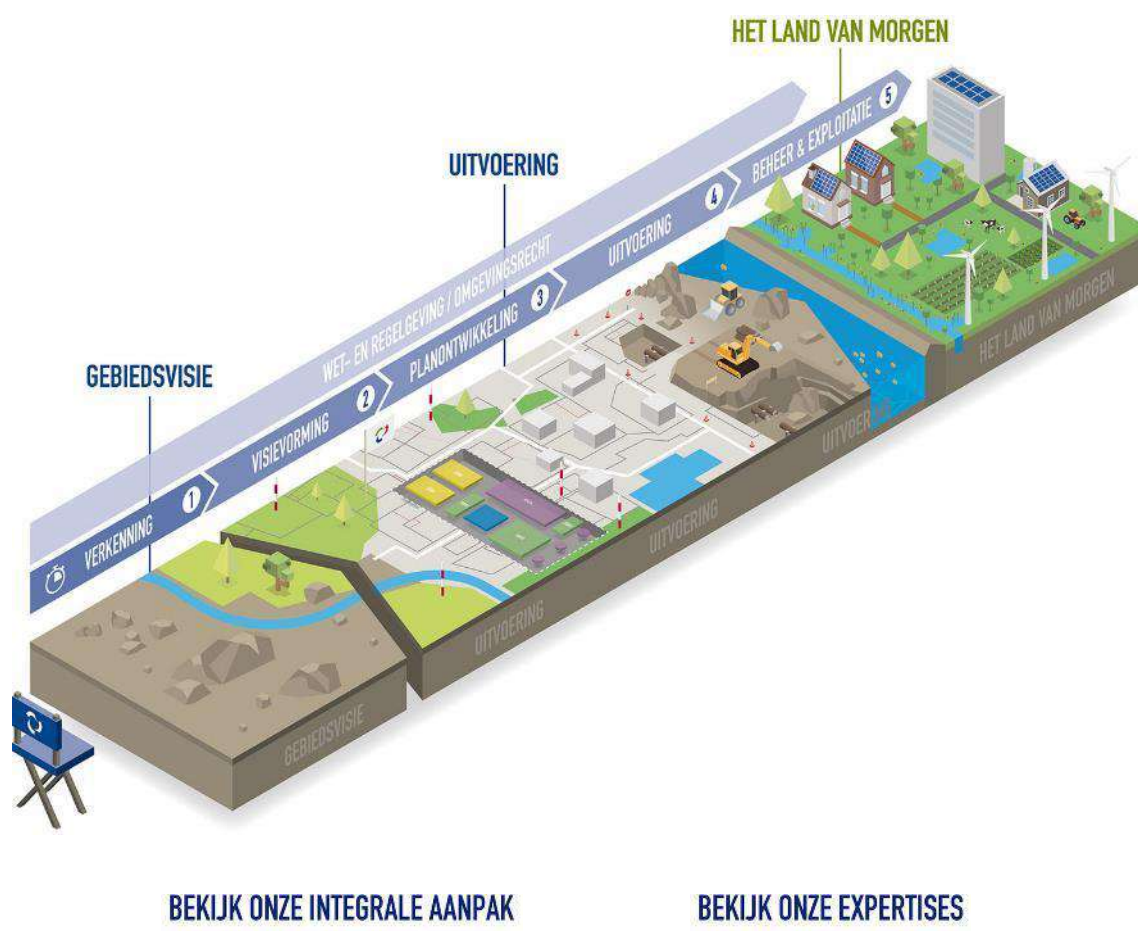
14. Klachtenafhandeling

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

Bijlage 2: Expertises en onze integrale aanpak

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

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



HET LAND VAN MORGEN

GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSECONOMIE

GRONDVERWERVING

RENTMEESTERIJ

SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TAXATIE

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR **HET LAND VAN MORGEN**

BIJLAGE 2

REFERENTIEONDERZOEK

Transacties bedrijfskavels

Datum	Adres/locatie	Plaats	Transactieprijs excl. btw	Transactieprijs per m ² ex. btw	Perceel opp. (m ²)
01-09-2023	Loek Nelissenstraat 18	Oostrum	€ 349.450	€ 145	2.410
01-03-2022	Heibloemweg 4	Helmond	€ 1.159.000	€ 152	7.625
20-12-2023	Peelterbaan 1a 0 ong.	Weert	€ 2.568.600	€ 180	14.270
01-01-2022	De Poortmannen	Heeze	€ 825.000	€ 165	5.000
02-10-2023	Christiaan Huygensweg 2a 0 ong.	Drunen	€ 449.500	€ 319	1.410
30-07-2024	La Defense 3	Tilburg	€ 1.432.220	€ 190	7.538
28-06-2024	Bergstraat 127	Goirle	€ 685.750	€ 267	2.565
27-02-2024	Vorstengrafdonk (perc. B 6494/6496)	Oss	€ 4.939.500	€ 186	26.533
Gemiddeld				€ 201 per m ²	8.419 m ²

Aanbod (controledatum 18 september 2024)

Adres	Plaats	Vraagprijs v.o.n. ex. btw	Vraagprijs v.o.n. ex. btw per m ²	Kavelopp. in m ²
Smartpark	Gemert	€ 164 per m ²	€ 164	1.000
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	€ 904.750	€ 175	5.170
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	€ 301.875	€ 175	1.725
Nieuwe Steeg 6	Berghem	€ 729.000	€ 306	2.379
Hoolstraat 17-A1	Weert	€ 670.860	€ 180	3.727
Industrieweg	Heesbeen	€ 2.150.000	€ 207	10.370
Eindsestraat	Dongen	€ 145.000	€ 271	536
Kapitein Nemostraat 100-b	Tilburg	€ 325.000	€ 248	1.313
Gemiddeld			€ 216 per m ²	3.278 m ²

BIJLAGE 3

REFERENTIEONDERZOEK UITGIFTEBELEID

Bedrijfskavels

Gemeente Deurne	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein Willige Laagt	€ 140,00
Gemeente Gemert-Bakel	Grondprijs per m² 2024
Gemert en Bakel	€ 165,00
Milheeze en Elsendorp	€ 155,00
Gemeente Helmond	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein)	€ 175,00 tot € 255,00
Gemeente Laarbeek	Grondprijs per m² 2024
Zichtlocatie	€ 195,00
Overige locaties	€ 170,00
Gemeente Meijerijstad	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein De Dubbelen	Tot maximaal € 216,00 per m² (per 1-1-2025 indexatie met 3%)
Gemeente Oss	Grondprijs per m² 2024
Algemeen	€ 200,00 tot € 220,00
Gemeente Venray	Grondprijs per m² 2024
Restkavels De Hulst 2	€ 150,00

Maatschappelijke gronden

Gemeentelijk beleid	Grondprijs maatschappelijke grond	
Helmond 2024	Openbare bijzondere gebouwen	€ 209,00 per m² kavel of bvo
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond	€ 31,00 per m² kavel
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw	€ 103,00 per m² kavel
	Commercieel:	maatwerk residueel
Meijerijstad 2023	Niet commercieel: € 165,00 tot € 195,00 per m² bvo/kavel	
	Commercieel (specifieke categorieën): € 200,00 tot € 240,00 per m² bvo/kavel	
Oss 2024	Niet commercieel: € 125,00 per m² kavel	
	Commercieel: maatwerk	
Tilburg 2024	Niet commercieel: € 135,00 per m² bvo	
	Commercieel: maatwerk met minimum grondprijs niet-commercieel	
	Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden (incl. was- en kleedaccommodaties: € 28,00 per m²	
	Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdvoorzieningen: € 65,00 per m² terrein/bvo	
	Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 65,00 per m² terrein	
Veldhoven 2023	Maatschappelijk, niet commercieel:	€ 190,00 per m²
	Maatschappelijk, commercieel:	€ 210,00 per m²
	Buitensportvelden:	gemiddelde kostprijs
Weert 2024	Met commerciële functie :	€ 230,00 per m² bvo/kavel (richtprijs)
	Zonder commerciële functie:	€ 175,00 per m² bvo/kavel (vaste prijs)
	Sport/recreatie bebouwd:	€ 67,50 per m² kavel
	Sport/recreatie onbebouwd:	€ 36,50 per m² kavel

Zendmasten

Gemeente	Huurprijs
Helmond 2024	1 ^e provider: € 5.550,00 iedere aanvullende provider: € 1.650,00
Hollands Kroon 2024	Zendmast 1 gebruiker: € 6.000,00 (max. 30 m²) Zendmast twee gebruikers: € 9.000,00
Nederweert 2024	1 ^e provider: € 6.250,00 iedere aanvullende provider: € 1.300,00 (separaat tarief zendmasten niet commercieel: € 625 per gebruiker per jaar)
Oss 2024	Zendmast: € 8.000,00
	Aanvullende aanbieder: € 3.000,00
	Reclamemast: € 10.000,00
Tilburg 2024	€ 6.300,00 huur per jaar per provider Aanvullende providers: € 1.400 per m²
West Betuwe 2024	Zendmasten en zendapparatuur: € 7.500,00 per zendmast (maximaal 65 m² per mastlocatie) € 115,00 (voor iedere m² boven de 65 m²) € 1.500,00 per extra provider/operator
Weert 2023	1e provider: € 5.356,00 (max. 100 m²) Aanvullende provider: € 2.392,00
Zwolle 2024	Zendmasten en apparatuur: € 6.000,00 per zendmast (maximaal 65 m² per mastlocatie) € 50,00 (voor iedere m² boven de 65 m²) € 1.500,00 toeslag extra provider