Taxatiecommissie gemeente Uden

Advies grondprijzen 2019

Opdrachtgever
Gemeente Uden
Kenmerk
1036.531-D1d1/jg/s
Taxatiecommissie
G. (Gerben) Schol
G.J. (Gert Jan) Versteeg
J.J. (Jeffrey) Gremmen
Datum
19 december 2018
Status
Definitief

Titel	:	Deskundigenadvies | Advies grondprijzen 2019
Opdrachtgever	:	Gemeente Uden
Kenmerk	:	1036.531-D1d1
Deskundigen	:	G. Schol BBA RT
	:	ing. G.J. Versteeg RT
	:	J.J. Gremmen RT
Secretaris	:	J.A.W. de Graaff BBA K-RMT
Datum	:	19 december 2018
Status	:	Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

De Lorijn raadgevers o.g.
Geerstraat 8
6651 CA Druten
Postbus 145
6650 AC Druten
T 0487 512 147
I delorijn.nl

Van der Krabben makelaardij
Velmolenweg 165
5404 LC Uden
T 0413 257 033
I krabben.nl

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Inhoudsopgave

1. Opdracht 5
1.1. Opdrachtgever 5
1.2. Opdrachtnemer 5
1.3. Taxatiecommissie 5
1.4. Opdrachtverstrekking 6
1.5. Onafhankelijkheid 6
1.6. Doel van het advies 6
1.7. Onderzoeksmethode 6
1.8. Te waarderen belang 6
1.9. Waarderingsgrondslag 7
1.10. Stukken 7
1.11. Opname 7
1.12. Peildatum 7
1.13. Aansprakelijkheid 7
1.14. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 8
1.15. Publicatie 8
1.16. Van toepassing zijnde tuchtrecht 8
1.17. Algemene voorwaarden 8

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 9
2.1. Algemeen 9
2.2. Onderzoeksgebied 9
2.3. Gebruik van de onroerende zaak 9
2.4. Bodem- en grondwaterverontreinigingen 9
2.5. Bestemming van de onroerende zaak 10
2.6. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten 10
2.7. Bijzondere uitgangspunten 10

3. Marktanalyse woningbouw 11
3.1. Algemene marktontwikkelingen 11
3.2. Deelconclusie algemene marktontwikkelingen 16
3.3. Kansen en belemmeringen woningmarkt 2019 17
3.4. Beschouwing ontwikkeling kernen Uden, Volkel en Odiliapeel 19

4. Analyse uitgifteprijzen woningbouwkavels 21
4.1. Algemeen 21
4.2. Gestandaardiseerde woningcategorieën 21
4.3. Referentieonderzoek 22
4.4. Residuele waardeberekening 25
4.5. Uitgangspunten residuele waardeberekening 25

5. Advies uitgifteprijzen woningbouw 28
5.1. Grondprijsadvies per woningcategorie 28
5.2. Kernen Volkel en Odiliapeel 30
5.3. Grondprijsadvies op projectniveau 34
5.4. Fasering uitgifte 39
5.5. Advies sociale sectorbouwkavels 39
5.6. Overig 39

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

6. Advies uitgifteprijzen bedrijfskavels 40
6.1. Inleiding 40
6.2. Planologie per locatie 42
6.3. Marktbeschouwing 42
6.4. Overwegingen en informatie ten aanzien van de waardebepaling 43
6.5. Grondprijsadvies 2019 45
6.6. Grondprijsadvies op projectniveau 46

7. Uitgifteprijzen (sociaal)maatschappelijke kavels 47
7.1. Inleiding 47
7.2. Onderzoek overige gemeenten 48
7.3. Conclusie 48
7.4. Grondprijsadvies 49

Bijlagen 50

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Uden
Contactpersoon	Mevrouw N. van Vugt
Adres	Postbus 83
Postcode	5400 AB
Plaats	UDEN
Telefoon	0413 281 911
E-mail	nicole.van.vugt@uden.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer G. Schol
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	gschol@gloudemans.nl

1.3. Taxatiecommissie

Gloudemans	G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom RT444602150 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
De Lorijn raadgevers o.g.	De heer ing. G.J. Versteeg, rentmeester/makelaar/taxateur RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT, RT170220547, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed) en Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Landelijk Vastgoed onder nummer LV01.147.1386, beëdigd rentmeester bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
Van der Krabben makelaardij	De heer J.J. Gremmen, RT, makelaar/taxateur RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT, RT767392231, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen onder nummer BV03.131.381, beëdigd rentmeester bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 8 oktober 2018 heeft de heer C. van Heesch namens de gemeente Uden per brief opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

a. Ten aanzien van de advisering inzake de grondprijzen binnen de gemeente Uden geldt dat zowel Gloudemans als De Lorijn ook in voorgaande jaren deel uit hebben gemaakt van de taxatiecommissie en hebben zij in deze hoedanigheid de gemeente Uden geadviseerd omtrent de grondprijzen voor die betreffende jaren.

b. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van het advies

Dit deskundigenadvies zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met de bepaling van de te hanteren grondprijzen binnen de gemeente Uden voor het jaar 2019.

1.7. Onderzoeksmethode

Het onderzoek naar de uitgifteprijs van bouwgrond binnen de gemeente Uden is voor het deel woningbouw primair verricht met behulp van de residuele waardebepalingsmethode, welke vervolgens comparatieve methode is getoetst. Voor de uitgifteprijs van vrijstaande woningen, (sociaal) maatschappelijk en bedrijfskavels is de comparatieve methode gebruikt. Bij het bepalen van de residuele waarde zijn standaard woningcategorieën benoemd. Voor een andere omschrijving van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

1.8. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat de uitgifteprijs van woningbouw, (sociaal) maatschappelijke voorzieningen en bedrijfskavels vrij van huur en gebruik. Daarnaast hanteren deskundigen als uitgangspunt dat alle kavels bouwrijp worden geleverd door de gemeente

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

1.9. Waarderingsgrondslag

In dit advies hanteren deskundigen het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"*Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang*."

1.10. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a. Verdeling bouwvolume De Ruiter-Uden, d.d. 15 januari 2018
b. Bedrijventerrein Goorkens SVZ, d.d. 24 september 2018
c. Situatietekening/herstructurering Loopkant Liessent, d.d. 2 juli 2018
d. Overzichtskaart locatie Hockeyweg (t.b.v. Brandweer)
e. Bedrijventerrein Hoogveld SVZ, d.d. 24 september 2018
f. Overzichtskaart kavel Hoevenseweg
g. Verkaveling Velmolen Buiten
h. Situatietekening Velmolen Oost Gulden
i. Park Maashorst kamer 2 profiel (calculatie BRM – WRM)
j. Ontwikkelingsstructuur Park Maashorst (Kamer 2 verkaveling), d.d. 11 september 2018
k. Situatietekening/herstructurering Vluchtoord, d.d. 2 juli 2018
l. Voorkeursmodel + maatvoering Spechtenlaan, d.d. 13 september 2018
m. Ontwikkelingsmodel Spechtenlaan (voorkeursmodel), d.d. 13 september 2018
n. Overzicht van grondverkopen over 2018 GREX

1.11. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak niet opgenomen, daar dit advies zich toespitst op de uitgifteprijs binnen het gehele grondgebied van de gemeente Uden.

1.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de geadviseerde waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **5 november 2018**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.13. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans, De Lorijn en Van Der Krabben wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

1.14. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. juli 2017, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn de fundamentele beginselen, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van toepassing.

1.15. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van Der Krabben. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.16. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.17. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van Der Krabben makelaardij is van toepassing de Algemene voorwaarden NVM.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemeen

Door de gemeente Uden is verzocht de uitgifteprijs voor zowel woningbouwkavels als sociaal maatschappelijke voorzieningen als voor bedrijfskavels te bepalen. In dit rapport zal allereerst een algemeen marktonderzoek worden verricht naar de uitgifteprijs van woningbouw (hoofdstuk 3) waarna vervolgens een analyse van bouwkavels binnen de gemeente Uden en omgeving wordt uitgevoerd (hoofdstuk 4). Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkeling op de markt voor bedrijfskavels en bepaling van de uitgifteprijs voor bedrijfskavels (hoofdstuk 5). Afgesloten wordt met het grondprijsadvies voor (sociaal) maatschappelijke voorzieningen.

Door de deskundigen is als uitgangspunt genomen dat de bouwkavels vrij van overdrachtsbelasting, maar wel met btw, verkocht zullen gaan worden aan een eigenaar-gebruiker. In voorkomende gevallen waarbij van dit uitgangspunt wordt afgeweken wordt geadviseerd een maatwerktaxatie te laten verrichten.

Voor zover dit in onderhavig rapport niet is aangegeven zijn de genoemde bedragen exclusief btw.

2.2. Onderzoeksgebied

Marktanalyse

In het kader van onderhavige taxatieopdracht is voor de marktanalyse op regioniveau gebruik gemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM)[1]. Om een representatief beeld te krijgen van de vastgoedmarkt op regioniveau is daarbij gekeken naar de NVM-regio 61, Uden en omgeving. Deze regio beslaat de gemeenten (en plaatsen) Boekel, Sint- Oedenrode, Uden, Veghel, Gemert-Bakel en Bernheze.

Referentieonderzoek

Voor een prijsvergelijking met de omliggende gemeenten is voor onderhavig advies op transactieniveau een analyse aan de hand van referentietransacties uitgevoerd binnen de dorpen Uden, Odiliapeel, Volkel, Boekel, Erp, Veghel, Heesch, Heeswijk-Dinther, Heesch, Loosbroek, Veghel, Schaijk, Vorstenbosch en Zeeland.

2.3. Gebruik van de onroerende zaak

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat de gronden door de gemeente in technisch en juridisch bouwrijpe staat, vrij van huur, gebruik en/of andere aanspraken daarop zullen worden geleverd. Tevens wordt ervan uitgegaan dat het openbare gebied woonrijp is dan wel wordt gemaakt.

2.4. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaken niet verontreinigd zijn.

[1] De transacties door niet NVM-makelaars blijven derhalve in dit onderzoek buiten beschouwing.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

2.5. Bestemming van de onroerende zaak

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat onderhavige percelen juridisch bouwrijp zijn en dat voorts – na het verkrijgen van een omgevingsvergunning – tot het oprichten van bebouwing kan worden overgegaan.

2.6. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat geen sprake is van eventuele met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd, die een negatieve invloed op de waarde (kunnen) hebben.

2.7. Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt hanteren de deskundigen dat de kavels bouwrijp worden geleverd en dat de beoogde ontwikkeling op deze kavels juridisch en planologisch mogelijk zijn gemaakt.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

3. Marktanalyse woningbouw

3.1. Algemene marktontwikkelingen

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling gedurende de afgelopen vier kwartalen. Beschouwd wordt hoe het aantal transacties, de transactieprijs en de doorlooptijd zich tussen het 3e kwartaal 2017 en het 3e kwartaal 2018 heeft ontwikkeld. Over het 4e kwartaal 2018 zijn nog geen cijfers bekend, omdat dit kwartaal, op het moment van opmaken van dit rapport, nog niet is afgelopen.
Om een goed beeld te krijgen van de marktstemming is, alvorens in te zoomen op de bouwgrondprijzen, onderzoek verricht naar de ontwikkelingen op de woningmarkt binnen de regio 'Uden e.o.'. Hierbij is gebruikgemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Achtereenvolgens is gekeken naar de ontwikkeling van:

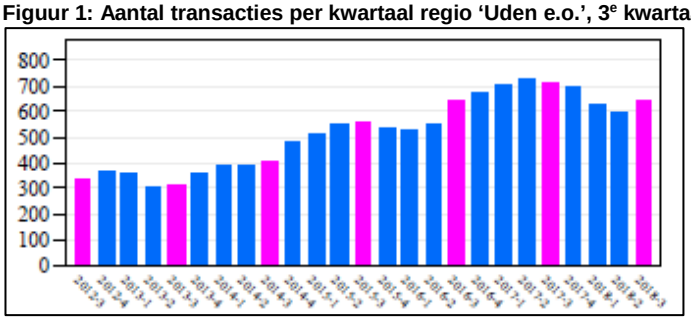
- het aantal gerealiseerde transacties;
- het beschikbare aanbod;
- de gerealiseerde transactieprijzen;
- de looptijd van de te koop staande woningen;
- het woningaanbod.

Gerealiseerde transacties

Regio 'Uden e.o.'

Uit de tabel 1 en figuur 1 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties in het 3e kwartaal 2018 ten opzichte van het 3e kwartaal 2017 met ongeveer 9,1% is afgenomen. Uit onderstaande afbeelding volgt dat vanaf begin 2013 het aantal transacties is toegenomen, waarbij vooral vanaf begin 2016 het aantal transacties fors toenam. Vanaf het 2e kwartaal 2017 lijkt een kentering plaats te vinden in het aantal transacties, waarbij een forse afname zichtbaar is.

Figuur 1: Aantal transacties per kwartaal regio 'Uden e.o.', 3e kwartaal 2018, NVM Data en Research



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

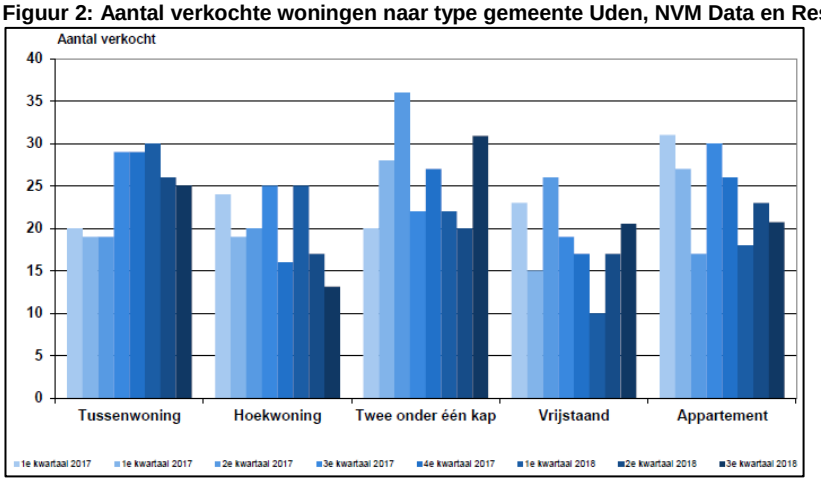
Tabel 1: Transactiecijfers 'Uden e.o.', 3e kwartaal 2018, NVM Data en Research

	2017-3	2018-2	2018-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	164	123	132	7,4	-19,5
hoekwoning	99	98	88	-9,7	-10,7
2-onder-1-kap	192	145	161	11,3	-15,9
vrijstaand	172	147	181	23,3	5,4
appartement	83	83	83	-0,6	-0,6
totaal	710	596	646	8,3	-9,1
* =voorlopig					

Gemeente Uden

Figuur 2 geeft inzicht in het aantal transacties in de gemeente Uden. De meest verkochte woningtypen zijn de 'tussenwoning' en 'twee-onder-één-kapwoning'. Het aantal verkochte 'appartementen' en 'vrijstaande' woningen is vanaf het 1e kwartaal van 2018 toegenomen, terwijl het aantal verkocht 'hoekwoningen' in diezelfde periode is afgenomen. Dit volgt uit onderstaande figuur.

Figuur 2: Aantal verkochte woningen naar type gemeente Uden, NVM Data en Research



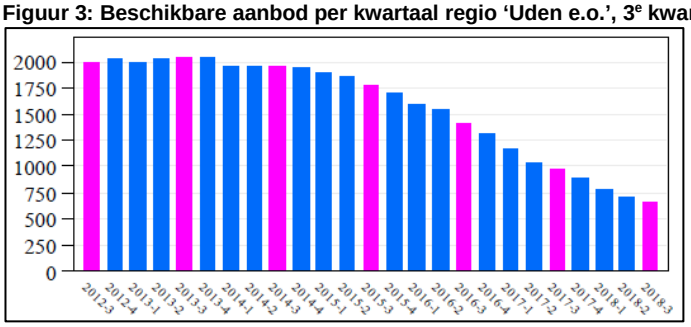
Beschikbare aanbod

Regio 'Uden e.o.'

Uit figuur 3 en tabel 2 blijkt dat het beschikbare aanbod in het 3e kwartaal 2018 ten opzichte van het 3e kwartaal 2017 met gemiddeld 31,9% is afgenomen. Met name het aantal appartementen is fors in aanbod afgenomen, te weten met 52,3%. Dit laat zien dat het aanbod opdroogt terwijl de vraag nog immer aanwezig is. Er ontstaat (grote) krapte op de woningmarkt wat mede de oorzaak is van de prijsstijgingen die op dit moment plaatsvinden.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Figuur 3: Beschikbare aanbod per kwartaal regio 'Uden e.o.', 3e kwartaal 2018, NVM Data en Research



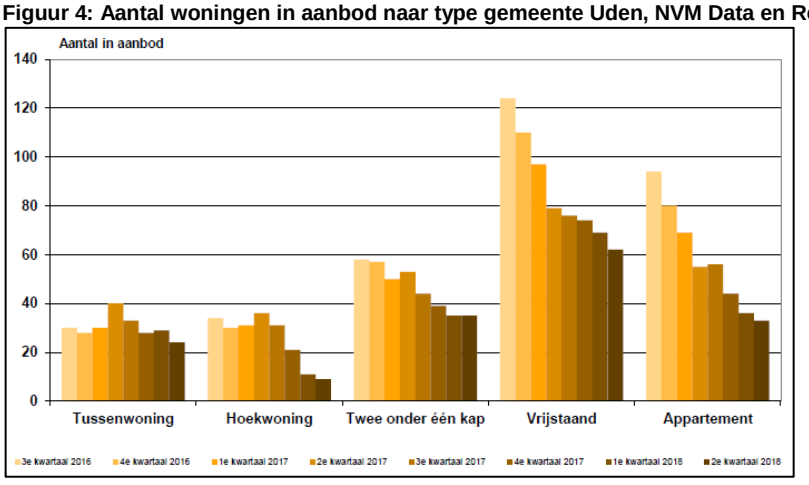
Tabel 2: Aanbodcijfers 'Uden e.o.', 3e kwartaal 2018, NVM Data en Research

	2017-3	2018-2	2018-3	%kw.	%-jr.
tussenwoning	114	74	67	-9,5	-41,2
hoekwoning	95	55	53	-3,6	-44,2
2-onder-1-kap	205	147	129	-12,2	-37,1
vrijstaand	451	374	362	-3,2	-19,7
appartement	109	71	52	-26,8	-52,3
totaal	974	721	663	-8,0	-31,9

Gemeente Uden

Uit figuur 4 kan worden afgeleid dat het aantal in aanbod zijnde woningen in de gemeente Uden vanaf het 1e kwartaal van 2018 is afgenomen, met uitzondering van het type 'tussenwoning'. Daarnaast is het aantal 'hoekwoningen' dat wordt aangeboden zeer beperkt.

Figuur 4: Aantal woningen in aanbod naar type gemeente Uden, NVM Data en Research



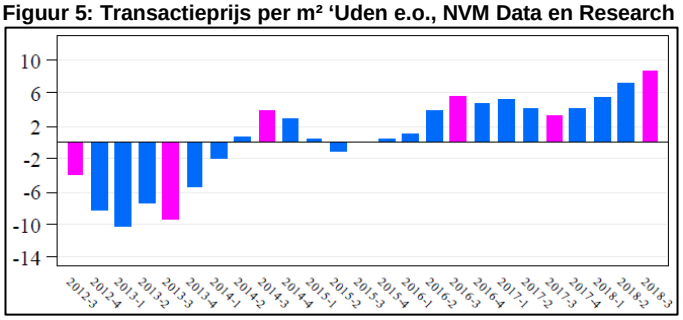
Gerealiseerde transactieprijzen per m²

Regio 'Uden e.o.'

Uit de onderstaande figuur 5 blijkt dat de prijsontwikkeling tot medio 2015 negatief is geweest, met uitzondering van 2014. Vanaf 2016 is weer een opwaartse trend ingezet die met name afgelopen jaar met grote stappen gepaard is gegaan.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Figuur 5: Transactieprijs per m² 'Uden e.o., NVM Data en Research



Uit tabel 3 blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen in de regio 'Uden e.o.' in 2018 ten opzichte van 2017 is toegenomen met 8,7%. Met name de transactieprijzen van de woningbouw categorie 'vrijstaand' is aanzienlijk gestegen met 12,5%.

Tabel 3: Transactieprijs per m² 'Uden e.o.', NVM Data en Research

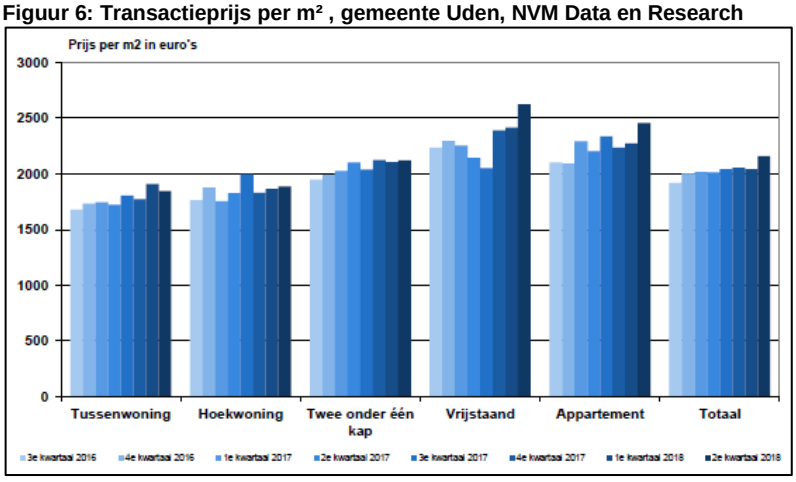
	2017-3	2018-2	2018-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	1710	1801	1852	2,9	8,3
hoekwoning	1797	1915	1967	2,7	9,5
2-onder-1-kap	1982	2080	2089	0,4	5,4
vrijstaand	2199	2382	2474	3,9	12,5
appartement	2214	2258	2387	6,4	8,6
totaal	1965	2076	2152	2,9	8,7

* =voorlopig

Gemeente Uden

De gerealiseerde transactieprijzen van de NVM binnen de gemeente Uden liggen gemiddeld op een ongeveer gelijk niveau als in de regio 'Uden e.o.', zoals blijkt uit onderstaand figuur 6. De gerealiseerde transactieprijs van de categorie 'vrijstaand' ligt gemiddeld op een iets hoger niveau binnen de gemeente Uden dan in de regio 'Uden e.o.'.

Figuur 6: Transactieprijs per m² , gemeente Uden, NVM Data en Research



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Looptijd te koop staande woningen

Regio 'Uden e.o.

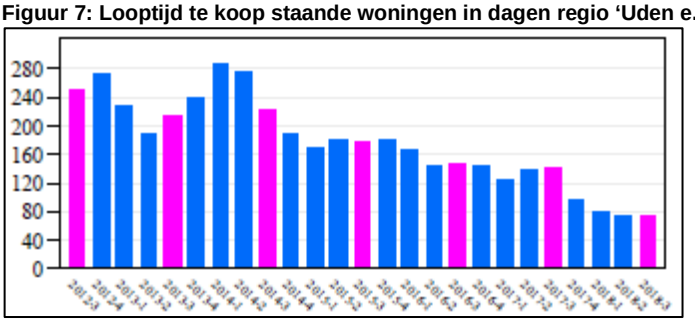
Uit tabel 4 blijkt dat de ontwikkeling van de looptijd van de te koop staande woningen in de regio 'Uden e.o.' in het 3e kwartaal 2018 ten opzichte van het derde kwartaal 2017 met 48,9% teruggelopen naar gemiddeld 74 dagen. Landelijk is de looptijd gemiddeld 40 dagen.

Tabel 4: Looptijd te koop staande woningen in dagen' Uden e.o.', NVM Data en Research

	2017-3	2018-2	2018-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	61	32	26	-20,2	-57,7
hoekwoning	50	42	32	-25,1	-36,2
2-onder-1-kap	79	59	46	-21,8	-41,6
vrijstaand	341	170	173	1,6	-49,2
appartement	140	44	37	-18,2	-62,2
totaal	141	76	74	-15,3	-48,9
* =voorlopig					

Figuur 7 geeft de looptijd van de te koop staande woningen binnen de regio 'Uden e.o.' weer. In de aangrenzende regio's Noordoost Brabant (NVM regio 60), Oss e.o. (NVM regio 62) en Zuidoost Brabant (NVM regio 72) zijn de looptijden respectievelijk 81 dagen, 53 dagen en 58 dagen. De regio 'Uden e.o.' heeft gemiddeld dan ook een langere looptijd dan de aangrenzende regio's Oss e.o. en Zuidoost Brabant.

Figuur 7: Looptijd te koop staande woningen in dagen regio 'Uden e.o.', NVM Data en Research

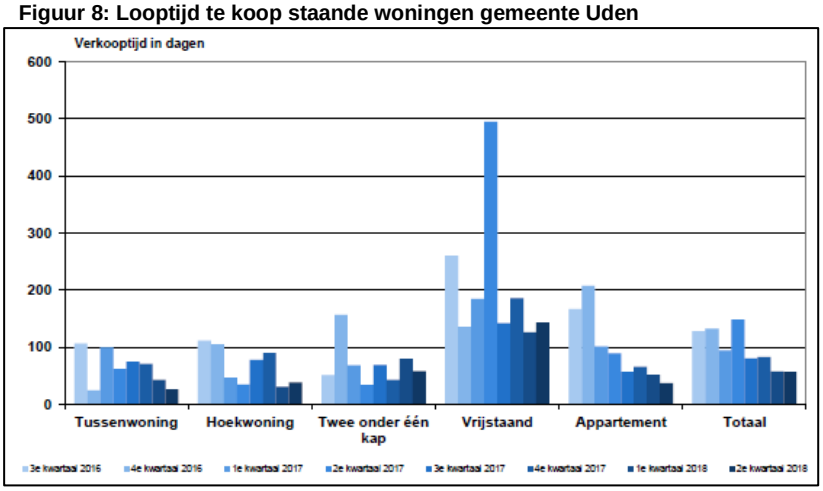


Gemeente Uden

Hoewel er voor de gemeente Uden geen precieze cijfers over de doorlooptijd van de verkoop per woningcategorie zijn gepubliceerd is wel onderstaande figuur beschikbaar waarin de verdeling van de looptijd per categorie is weergegeven. Voor alle woningbouw categorieën, met uitzondering van het type 'vrijstaande woning' valt een korte looptijd van minder dan 100 dagen op. In de meeste gevallen is deze looptijd zelfs korter dan 50 dagen, wat een indicatie kan geven dat hier een relatief grote vraag naar is.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Figuur 8: Looptijd te koop staande woningen gemeente Uden



3.2. Deelconclusie algemene marktontwikkelingen

Op basis van het voorgaande kan in zijn algemeenheid geconcludeerd worden dat in de periode 3e kwartaal 2017 tot en met het 3e kwartaal 2018:

- het aantal transacties in de regio Uden e.o. gemiddeld met 9,1% is afgenomen ten opzichte van het 3e kwartaal 2017, landelijk is dit met 12% afgenomen;
- de gerealiseerde transactieprijzen per m² met gemiddeld 8,7% zijn gestegen. Het landelijke gemiddelde betrof in dezelfde periode 9,4%;
- de looptijd gemiddeld 74 dagen bedraagt, waar het landelijk gemiddelde 40 dagen bedraagt. Hiermee presteert de regio minder dan het landelijk gemiddelde, ten opzichte van omliggende regio's is de verkooptijd gemiddeld hoger.

Wanneer naar de marktontwikkeling in 2018 wordt gekeken, zijn deze positief. Ondanks dat het aantal transacties is afgenomen laat de gemiddelde transactieprijs een stijgende lijn zien en neemt de verkooptijd aanzienlijk af.

Tabel 5: Marktgegevens regio 'Uden e.o.

Derde kwartaal 2017	Aantal transacties	Gerealiseerde transactieprijs per m²	Verkooptijd
Tussenwoningen	-/- 19,5%	+ 8,3%	-/- 57,7%
Hoekwoningen	-/- 10,7%	+ 9,5%	-/- 36,2%
Twee-onder-één-kapwoningen	-/- 15,9%	+ 5,4%	-/- 41,6%
Vrijstaande woningen	+ 5,4%	+ 12,5%	-/- 49,2%
Appartementen	-/- 0,6%	+ 8,6%	-/- 62,2%
Totaal	**-/- 9,1%**	**+ 8,7%**	**-/- 48,9%**

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

3.3. Kansen en belemmeringen woningmarkt 2019

Voor de marktbeschouwing wordt gekeken naar de landelijke tendens en kort gekeken naar de kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in het jaar 2019.

Het CPB heeft in zijn juniraming de navolgende cijfers en vooruitzichten afgegeven:
"De Nederlandse economie blijft zich gunstig ontwikkelen. De lichte terugval in het eerste kwartaal van dit jaar is naar verwachting van tijdelijke aard. Indicatoren zoals het producentenvertrouwen zijn in de afgelopen maanden wat afgenomen, maar liggen nog steeds ver boven hun langjarig gemiddelde, wat duidt op voortdurend krachtige groei. De hoogconjunctuur houdt aan door de solide groei van de relevante wereldhandel, expansief begrotingsbeleid, ruim monetair beleid en een onstuimige woningmarkt. Aantrekkende werkgelegenheid, hoger beschikbaar inkomen, meer consumptie en meer investeringen hebben daarbij een positieve onderlinge dynamiek. De economische groei bedraagt naar verwachting 2,9% in 2018 en 2,7% in 2019, na 3,2% vorig jaar. Daarmee ligt de piek in de economische groei al achter ons.

De mondiale economie doet het goed, maar de neerwaartse politieke risico's zijn wel toegenomen. De politieke ontwikkelingen in Italië, de Brexit en het verloop van het conflict met Amerika over internationale handel zijn van direct belang voor de Nederlandse economie. Het effect van de tot nu toe ingevoerde handelsbeperkingen op de mondiale groei is verwaarloosbaar. Escalatie zou echter vérstrekkende gevolgen kunnen hebben en kan leiden tot forse bbp-verliezen op lange termijn.

De werkloosheid daalt verder, tot het laagste niveau sinds 2001. De hoogconjunctuur brengt een krachtige stijging van de werkgelegenheid met zich mee. Als gevolg daarvan daalt de werkloosheid scherp, van 4,9% in 2017 tot 3,4% in 2019. Tegelijkertijd neemt de inflatie toe, van 1,3% in 2017 tot 1,5% in 2018 en 2,3% in 2019. Naast de loonkostenstijging dragen hogere olieprijzen en een verhoging van de indirecte belastingen hieraan bij. Door de krapte op de arbeidsmarkt en hogere inflatie loopt de contractloonstijging op, van 1,6% in 2017 tot 2,1% in 2018 en 3,1% in 2019."

De overheid houdt een overschot op de begroting. De hoogconjunctuur is goed voor het overschot terwijl het expansieve begrotingsbeleid het overschot dempt. Het begrotingssaldo komt naar verwachting uit op 0,6% bbp in 2018 en 0,9% bbp in 2019, na 1,1% bbp in 2017."[2]
De Woningmarktmonitor van ABN-AMRO[3] verwacht dat het aantal woningverkopen in 2019 verder zal afnemen met 5% waarmee voor het tweede jaar op rij het aantal transacties fors afneemt. Het aantal transacties neemt af doordat er te weinig woningen beschikbaar zijn. Dit fenomeen deed zich als eerste voor in de randstad maar is nu landelijk zichtbaar;

- Het vertrouwen in de woningmarkt is dan ook licht gedaald;
- Er is een groot tekort ontstaan aan woningen;
- De woningmarktkrapte drijft de prijzen verder omhoog.

ABN-AMRO constateert dat de woningmarkt erg krap is en de krapte op korte termijn niet kan worden opgelost. Er is tot 2035 een tekort aan 1 miljoen woningen. Daarnaast vinden starters steeds lastiger een woning, wat terug is te zien in het aandeel jongeren dat met 2,9% is afgenomen.

[2] https://www.cpb.nl/publicatie/juniraming-2018-economische-vooruitzichten-2018-en-2019

[3] ABN-AMRO Woningmarktmonitor, 27 september 2018

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Dit wordt deels veroorzaakt door de gestegen huizenprijzen en deels door de strengere hypotheekregels die voorschrijven dat eigen geld moet worden ingebracht bij aankoop van een woning. Door het tekort worden de huizenprijzen verder opgestuwd wat terug te zien is in de recente prijsontwikkeling. De gemiddelde prijs van een bestaande koopwoning lag in augustus 2018 9,3% hoger dan een jaar eerder. Ook voor 2019 wordt een gemiddelde prijsstijging van 7% verwacht.

Op 11 oktober 2018 is door de NVM[4] de noodklok geluid voor de woningmarkt. In hun persbericht pleiten zij ervoor dat de rijksoverheid ingrijpt om gemeenten en provincies te stimuleren meer woningbouwprojecten op te starten. De NVM roept de rijksoverheid op de regie te pakken.

Volgens de NVM komen steeds meer bevolkingsgroepen langs de kant te staan. De NVM geeft aan dat de woningmarktcijfers een zorgelijk beeld laten zien. Zij geven aan dat:
"In het derde kwartaal van 2018 hebben NVM-makelaars bijna 12% minder woningen verkocht. Het is het vijfde achtereenvolgende kwartaal dat het aantal transacties lager uitkomt in vergelijking met het jaar ervoor. In totaal verkochten de NVM-makelaars ruim 36.000 woningen, 4.700 minder dan een jaar eerder. Het afgelopen jaar registreerde de NVM ruim 151.000 transacties van bestaande koopwoningen bij haar makelaars. Het aantal transacties voor de gehele markt kwam uit op 216.000. De transactieprijs van woningen is het afgelopen kwartaal gestegen tot een recordniveau van 292.000 euro. Vergeleken met een jaar eerder is dat een stijging van 10,3%. Woningen werden in het derde kwartaal 2018 gemiddeld binnen 40 dagen verkocht. Dat is 15 dagen minder dan een jaar geleden. Jaarsma: "Sinds 2000 is de verkooptijd niet zo kort geweest."

Daarnaast wisselde ruim een derde van de woningen het voorbije kwartaal boven de vraagprijs van eigenaar. De vraagprijs ligt bijna 11% boven het niveau van een jaar geleden. "Er zijn mensen die afhaken, omdat ze niet verder opgejaagd willen worden in deze 'prijzengekte', maar er zijn ook mensen die om uiteenlopende redenen per se een woning willen en bereid zijn daarvoor ver te gaan", aldus de NVM-voorzitter.

Het woningaanbod is in een jaar tijd met ruim 30% gedaald. Halverwege het derde kwartaal 2018 stonden bij NVM-makelaars 44.300 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 63.500). "Dat is slechts 1% van ons totale woningbestand", stelt Jaarsma. "Dit lage aanbod voldoet absoluut niet aan de grote en nog steeds aanhoudende vraag vanuit de markt." De looptijd van de in aanbod staande koopwoningen is verder afgenomen tot 168 dagen. 28% van de woningen staat een jaar of langer te koop.

Een potentiële koper had het afgelopen kwartaal nog slechte keuze uit minder dan 4 woningen (3,7). Met name in de stedelijke gebieden, waar appartementen en tussenwoningen een groot deel van de woningmarkt uitmaken, is de enorme krapte evident. In landelijke gebieden, waar de duurdere woningtypen meer vertegenwoordigd zijn, heeft de consument nog wel wat te kiezen. De trend van afnemend aanbod en stijgende prijzen is echter ook hier aan de orde.

In het derde kwartaal 2018 zijn 6.600 nieuwbouwwoningen door NVM-makelaars verkocht. Dat is 12% minder dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De prijs van een verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 16% toegenomen tot gemiddeld 355.000 euro".

[4] https://leden.nvm.nl/actueel/nieuws/2018/oktober/marktcijferswonen

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Factoren met bevorderende werking op de woningmarkt:

1. Door gestegen woningprijzen loopt de restschuldproblematiek verder terug. Per heden staan nog ongeveer 200.000 huizen onder water. Tijdens de crisis was dit op het hoogtepunt 1,3 miljoen.
2. Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment. Het gevolg hiervan is dat de huren buiten de sociale huur alleen mogelijk is in hogere huurklasse, waarvan de huurstijging bovendien groot is. Dit heeft tot gevolg dat de lasten van een huurwoning hoger zijn dan die van een vergelijkbare koopwoning dooor de relatrief lage hypotheektarieven, met als gevolg extra druk op de koopwoningmarkt.
3. Het energielabel stimuleert de huizenprijzen. Een hoger label zorgt voor een hogere verkoopprijs aldus de ABN-AMRO. De conclusie is dat de verkoopprijs per vierkante meter gemiddeld 2% hoger ligt bij één labelstap verschil, 2,8% bij twee labelstappen verschil en 3,6% bij drie labelstappen verschil.
4. Vanaf 1 januari 2019 stijgt de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 265.000,00 naar € 290.000,00 (plus 9,4 procent). Daarnaast stijgt de NHG-grens voor woningen waarin wordt geïnvesteerd in energiebesparende voorzieningen naar maximaal € 307.400,00. 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 nog meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dank zij de garantie bij banken krijgen. Dat kan in die regio's voor een verdere opwaartse prijsdruk zorgen.

Factoren met remmende werking op de woningmarkt:

1. De wereldeconomie kan verder worden beïnvloed door de internationale politieke conflicten die er per heden zijn. Dit kan tot resultaat hebben dat de rente op gaat lopen en de economie verder wordt afgeremd.
2. Er zijn steeds meer beleggers en expats op de woningmarkt actief waardoor de krapte verder toeneemt en huizen steeds minder bereikbaar worden.
3. Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt is aan het dalen. Inmiddels is de groep die negatief aankijkt tegen de woningmakrt groter dan de groep die positief is over de woningmarkt. Steeds meer consumenten vinden het geen goed moment om nog een huis te kopen.
4. Het verder aanscherpen van de Loan-to-Value afgelopen januari 2018 naar 100% van de waarde van de woning heeft een negatief effect op de woningmarkt, met name voor starters daar er een startkapitaal nu noodzakelijk is om een woning te kunnen aankopen.

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

3.4. Beschouwing ontwikkeling kernen Uden, Volkel en Odiliapeel

Uden

Over het jaar 2018 zijn tot midden november circa 506 woningen verkocht, wat een stijging is ten opzichte van 2017. Gezien de krapte in het aanbod is dat opmerkelijk. Het aantal woningen dat in aanbod staat stabiliseert rond 200 woningen in aanbod, hetgeen een krapte betekent voor Uden. Per het 3e kwartaal 2018 ligt de gemiddelde transactieprijs op € 294.400,00 en is deze behoorlijk gestegen ten opzichte van kwartaal drie van 2017 met bijna 13%. Het verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs ligt stabiel rond de 2%. Uden Zuid blijft onverminderd populair en prijzen liggen er substantieel hoger dan elders in Uden.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Volkel

Over het jaar 2018 zijn tot en met midden november circa 27 woningen verkocht wat nauwelijks verschil maakt met 2017 (25). Verkoopaantallen zijn derhalve stabiel. Ook het aantal woningen in aanbod wijkt niet af met 17 stuks. De trend dat het aanbod daalt lijkt hiermee gestopt. De gemiddelde prijsontwikkeling is nog steeds stijgend (van gemiddeld € 284.000,00 naar € 317.000,00). Hierbij moet wel worden opgemerkt dat gezien het geringe aantal transacties deze cijfers door uitzonderingen erg worden beïnvloed. Verder zorgt de schaarste van aanbod op Uden Zuid voor erg hoge verkooprijzen op Volkel West. Kopers maken de stap naar het nabij gelegen Volkel West vanuit Uden Zuid. Gemiddelde verkooptijd loopt nog steeds terug van 176 naar 128 dagen. Het verschil in vraag en verkoopprijs daalt eveneens nog licht van 4,84 naar 2,39%.

Odiliapeel

Over het jaar 2018 zijn tot en met midden november 12 woningen verkocht, wat een daling is ten opzichte van 2017. Per midden november staan 13 woningen te koop. Hiermee lijkt de trend van een dalend aantal woningen in verkoop doorbroken. Gemiddelde verkooptijd loopt nog gematigd terug van 393 naar 365 dagen (enkele lange looptijden van objecten vertroebelen dit beeld zowel in 2017 als in 2018). Het verschil in vraag en verkoopprijs daalt eveneens nog licht van 5,37 naar 4,19%.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

4. Analyse uitgifteprijzen woningbouwkavels

4.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de verkoopwaarde van bouwkavels voor woningbouw. Om de grondprijs voor woningbouwkavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via de comparatieve methode de grondwaarde te bepalen. Als periode voor het referentieonderzoek is 1 november 2017 tot en met 1 november 2018 aangehouden.

Om een goed en breed referentieonderzoek uit te kunnen voeren is naast het onderzoek naar verkochte woningbouwkavels tevens onderzoek gedaan naar (nieuwbouw) twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen om op basis van de residuele waardemethodiek middels gestandaardiseerde woningen normatief de grondwaarde te bepalen.

4.2. Gestandaardiseerde woningcategorieën

Ten behoeve van het grondprijsadvies 2019 is voor het benaderen van de grondwaarde op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën normatief residueel gerekend. De voornoemde categorieën betreffen de navolgende:

1.a Rijwoningen;
1.b Hoekwoningen;
2 2-onder-1-kapwoningen.

Voor vrijstaande woningen is ervoor gekozen de grondwaarde per vierkante meter kavel comparatief te bepalen. Hier is voor gekozen daar de residuele waardemethode, gezien de invloed van afwerkingsniveau, constructie en vorm van de kavel een vertekend beeld kan geven.

Door de deskundigen zijn de bovengenoemde categorieën 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 duurzaamheidseisen) door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen. In onderstaande subparagrafen zijn de gestandaardiseerde woningen nader omschreven.

Rijwoningen/Hoekwoningen

Kenmerken:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur >=5.40m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Woonoppervlakte 115m².
- Rijwoning perceel 140m².
- Eindwoning betreft een woning met een beperkte strook grond naast de woning en hiermee een perceel van 160 m².
- Hoekwoning perceel 200m².
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Hoekwoning met mogelijkheid van eigen oprit (3 meter breed) en garage.
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben





2-onder-1-kap woningen

Kenmerken:
- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur >=6.10m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Woonoppervlakte: 140 m².
- Perceeloppervlakte: 275 m².
- Eigen oprit en (mogelijkheid van) garage.





4.3. Referentieonderzoek

Zoals eerder aangegeven wordt bij het bepalen van de uitgifteprijzen zowel de comparatieve methode als de residuele methode gehanteerd. Ten behoeve van beide methodieken heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden naar transacties van bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen en is een referentieonderzoek uitgevoerd naar transactieprijzen van (nieuwbouw) rijwoningen/hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

Bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen in de periode 1 november 2017 tot en met 2 november 2018 binnen de dorpen Uden, Odiliapeel, Boekel, Erp, Heesch, Heeswijk-Dinther, Loosbroek, Nistelrode, Schaijk, Veghel, Volkel, Vorstenbosch en Zeeland. Vervolgens is de prijs per m² 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.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

In het kader van onderhavig deskundigenadvies is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 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 bebouwingsmogelijkheden. 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.

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. De gevonden transacties zijn op basis van het voornoemde degressief stelsel terug herleid naar een grondprijs voor de eerste 500 m². Tevens zijn de transactieprijzen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw.

Straat	Plaats	Transactie prijs	Koop conditie	Transactieprijs gecorrigeerd	Transactie prijs per m² (incl. corr.)	Perceel oppervlak
Gemeente Uden						
Land van Dico 158	UDEN	€ 370.000	v.o.n.	€ 305.785	€ 576,95	560 m²
Omliggende dorpen						
Molenbrand	BOEKEL	€ 167.500	k.k.	€ 146.736	€ 195,65	1000 m²
Molenbrand	BOEKEL	€ 167.500	k.k.	€ 146.736	€ 146,74	1500 m²
Meerbosweg	ERP	€ 200.000	k.k.	€ 175.207	€ 233,61	1000 m²
Oudveld 10	ERP	€ 295.000	v.o.n.	€ 243.802	€ 340,98	930 m²
Goorstraat	HEESCH	€ 240.000	v.o.n.	€ 198.347	€ 313,59	765 m²
plan Rodenburg	HEESWIJK-DINTHER	€ 155.000	k.k.	€ 135.785	€ 271,57	500 m²
Zandkant 4c	HEESWIJK-DINTHER	€ 300.000	k.k.	€ 262.810	€ 262,81	1500 m²
Krommedelseweg	LOOSBROEK	€ 217.000	v.o.n.	€ 179.339	€ 278,26	789 m²
Dorshout 7 woonwerkkavel	VEGHEL	€ 193.600	v.o.n.	€ 160.000	€ 213,33	1000 m²
Langsteeg	VEGHEL	€ 210.000	v.o.n.	€ 173.554	€ 289,26	700 m²
Bouwnummer 2	VEGHEL	€ 239.000	v.o.n.	€ 197.521	€ 268,01	974 m²
Bouwnummer 3	VEGHEL	€ 249.000	v.o.n.	€ 205.785	€ 262,31	1069 m²
Bouwnummer 1	VEGHEL	€ 279.000	v.o.n.	€ 230.579	€ 260,54	1270 m²
Bouwnummer 4	VEGHEL	€ 279.000	v.o.n.	€ 230.579	€ 256,63	1297 m²
De Scheifelaar 558b	VEGHEL	€ 300.000	v.o.n.	€ 247.934	€ 261,12	1399 m²
Rietdijk Peelstraat Kavel 7 A	VORSTENBOSCH	€ 87.000	v.o.n.	€ 71.901	€ 287,60	250 m²
Rietdijk Peelstraat Kavel 7	VORSTENBOSCH	€ 87.000	v.o.n.	€ 71.901	€ 287,60	250 m²
Peelstraat 3a	VORSTENBOSCH	€ 155.000	k.k.	€ 135.785	€ 261,13	540 m²
Rietdijk Peelstraat Kavel 13	VORSTENBOSCH	€ 168.500	v.o.n.	€ 139.256	€ 262,25	562 m²
Molenakkers	VORSTENBOSCH	€ 180.000	k.k.	€ 157.686	€ 241,11	808 m²
Rietdijk Peelstraat Kavel 11	VORSTENBOSCH	€ 189.000	v.o.n.	€ 156.198	€ 266,10	674 m²
Peelstraat	VORSTENBOSCH	€ 189.000	v.o.n.	€ 156.198	€ 266,10	674 m²
Rietdijk 10	VORSTENBOSCH	€ 232.500	k.k.	€ 203.678	€ 262,30	1053 m²
Rietdijk Peelstraat Kavel 4	VORSTENBOSCH	€ 250.000	v.o.n.	€ 206.612	€ 282,84	961 m²
Linnenstraat 26	ZEELAND	€ 150.000		€ 131.405	€ 268,17	490 m²
Gemiddeld omliggende dorpen					**€ 268,58**	
Gemiddeld omliggende dorpen excl. Boekel en Veghel					**€ 274.13**	

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Deskundigen merken ten aanzien van voornoemde referenties op dat de in het project Land van Dico gehanteerde grondprijzen substantieel afwijken van de in dit rapport geadviseerde grondprijzen op de diverse locaties in de gemeente Uden. De grondprijs voor vrije kavels in dit project ligt op circa € 543,00 exclusief btw. In april 2018 is de verkoop van het project Land van Dico van start gegaan. Gezien de geringe afzet van het project lijkt het dat de gehanteerde grondprijzen voor de huidige markt in Uden te hoog ligt. Uiteindelijk zijn de grondprijzen in Land van Dico dan ook niet als onderbouwing voor het grondprijsadvies meegewogen. Redenen die aan te nemen zijn waarom een hogere grondprijs wordt gehanteerd zijn, commerciële afwegingen, rentederving, saneringskosten, ontwikkelingskosten uit het verleden e.d.

Daarnaast merken deskundigen op dat de referentietransacties in Boekel en Veghel afwijken van het gemeentelijke uitgiftebeleid (zie onderstaande tabel).

Naast vorenstaand referentieonderzoek naar in het Kadaster geregistreerde transacties hebben deskundigen kennisgenomen van een overzicht met door de gemeente Uden uitgegeven bouwkavels. Het overzicht is als Bijlage 1 aan dit rapport gevoegd.

In aanvulling op vorenstaand onderzoek is tevens gekeken naar het grondprijsbeleid van de omliggende gemeenten (voor zover dit is gepubliceerd). Hieruit is het volgende beeld naar voren gekomen:

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs
Meierijstad 2018	Grondprijs in de kern Veghel varieert van € 285 per m² voor een vrijstaande woning tot € 400 per m² voor een tussenwoning. Grondprijs in de kernen Erp en Mariaheide variëren van € 255 per m² voor een vrijstaande woning tot € 350 per m² voor een tussenwoning.
Bernheze 2018	- Kavel Hoogstraat Heesch: € 300,00 per m² (vrijstaand, 407 m²) - Kavel Rodenburg (Heeswijk-Dinther): € 188 per m² (vrijstaand>1.107 m²) - Kavels Rodenburg (Heeswijk-Dinther): € 270 per m² (vrijstaand, 369-450 m²)
Boekel 2018	- Sociale huurwoning: € 185,00 per m² - Rijwoning/starter: € 205,00 per m² - Tweekapper/hoekwoning: € 235,00 per m² - Vrijstaand/geschakeld: € 265,00 per m² - Project peelhorst: ieder categorie ca. € 20,00 per m² lager dan bovengenoemd
Sint Anthonis 2018	Sint Anthonis, Hanenspoor, De Sprenkel/Op de Beek, Oelbroeck: € 220,00
Helmond 2018	- Kern Helmond: € 322,50 per m² - Overige locaties: 275,00 per m²
Landerd 2018	- Kern Reek: € 265,00 per m² - Kern 't Oventje: € 260,00 per m² - Kernen Schaijk en Zeeland: € 270,00 per m² - Grote kavels Vensteeg + Achter Oventje: € 213,60 per m²
Gemert-Bakel 2018	- Gemert, Bakel: € 260,00 per m² (< 200 m²) en € 280,00 (> 200 m²). - Handel, De Mortel, Milheeze: € 250,00 per m² (< 200 m²) en € 270,00 (> 200 m²). - Elsendorp, De Rips: € 230,00 per m² (< 200 m²) en € 250,00 (> 200 m²).
Asten 2017	Vrije sector woningbouw: € 265,00 per m²
Venray 2018	Vrije sector woningbouw: € 230,00 per m²

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Transacties bestaande woningen

Voor het referentieonderzoek naar bestaande woningen is gekeken naar referenties van twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De referenties betreffen woningen met een bouwjaar tussen 2017 en heden. Het totale referentieonderzoek is als bijlage 2 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 te weinig transacties aanwezig om tot een betrouwbaar gemiddelde te komen.

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m² gbo
Tussenwoning	€ 1.972
Hoekwoning	€ 2.217
Twee-onder-één-kapwoning	€ 2.182

4.4. Residuele waardeberekening

De residuele grondwaardebepalings-methode is een methode die in beginsel alleen van
toepassing is bij waardebepaling 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.

Residuele grondwaarde nieuwbouwwoning



Bij de residuele waardebepalingsmethode 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 opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan als volgt worden samengevat: W -/- Po = WG. In figuur 6 is een en ander nader verbeeld.

4.5. Uitgangspunten residuele waardeberekening

In de praktijk werken gemeente en vastgoedpartijen veelal met een genormeerd 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 de gemeente Uden wenst op basis van de genormeerde residuele methode de uitgifteprijzen te benaderen, waarbij de comparatieve methode als toetsing wordt gebruikt.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde zijn op basis van de in paragraaf 4.2 benoemde woningcategorieën de stichtingskosten voor deze categorieën woningen bepaald.

De stichtingskosten zijn bepaald aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en vakliteratuur zoals onder andere het bouwkosten-kompas 2018 en de BDB index.

Door BDB is in een publicatie uit april 2018 ten aanzien van de bouwkosten het navolgende artikel gepubliceerd:

“De stijging van de bouwkosten zet voorlopig in razend tempo door. Kenniscentrum BDB verwacht dat de prijzen zeker stijgen tot 2020 met als kantelpunt 2022. “Dit jaar stijgen de kosten alweer met 7,5 procent.”

Afgelopen jaar zijn de bouwkosten met 7,5 procent gestegen en dit jaar zal de stijging weer op zo’n percentage uitkomen, voorspelt Ted Peek, general manager bij BDB. Structureel gaat het om 2,5 procent aan prijsstijgingen in cao-lonen en materialen en conjunctureel komt daar nog eens 5 procent bovenop omdat de vraag alsmaar toeneemt en het aanbod daarin achter blijft.

De piek in de kosten moet nog komen.
De trend van de stijgende kosten in min of meer gelijke mate voor de gehele bouw. Peek signaleert daarbij geen unieke ontwikkeling, maar ziet vooral de duidelijke conjuncturele schommeling die na een aantal jaar de andere kant op meandert. Na zeven magere jaren volgen weer zeven vette jaren: van een markt met overcapaciteit en duikgedrag naar een overspannen markt met kieskeurige bouwers die meer kunnen vragen.

Pieken komen in 2019/2020
Ted Peek: Kosten stijgen dit jaar weer met gemiddeld 7,5 procent “Projecten met te hoge risico’s zullen als eerste terzijde worden geschoven. Bouwers kunnen weer kiezen en kiezen logischerwijs voor projecten met een relatief hoge marge en een gunstig risicoprofiel. We gaan nu naar een periode waarin opdrachtgevers blij zullen zijn met een of twee inschrijvingen. Zo krap zal het nog worden.”

Het kenniscentrum voorspelt dat de hoogste prijspieken in 2019/2020 komen. Daarna volgt rond 2022 weer een kantelpunt van hoog naar laagconjunctuur. Aanbestedingen zullen ook vaker mislukken of onder druk komen te staan, verwacht Peek.”

Reference date	Total labor (index)	Total material (index)	Total Sum Excl Vat (index)	Total Sum Incl Vat (index)
September 2017	107.80	104.34	105.41	107.18
October 2017	107.80	104.34	105.41	107.18
November 2017	107.80	104.68	105.63	107.41
December 2017	107.80	104.73	105.66	107.44
January 2018	109.28	105.78	106.86	108.66
February 2018	109.28	105.95	106.99	108.79
March 2018	109.28	106.13	107.10	108.89
April 2018	109.28	106.20	107.14	108.94
May 2018	109.28	106.45	107.30	109.10
June 2018	109.28	106.53	107.34	109.15
July 2018	109.28	106.85	107.58	109.39
August 2018	111.52	106.96	108.44	110.27
September 2018	111.52	107.02	108.49	110.31

tabel: BDB maandcijfers september 2018 woningen

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

De voorgaande tabel betreft de stijging van de bouwkosten vanaf 2012 (2012 = 100). Zoals hierboven te zien is zijn de kosten het afgelopen jaar in totaal met circa 3% gestegen. Hierin is het marktsentiment echter nog niet meegenomen. De totale kostenstijging voor het jaar 2018 (dus inclusief marktwerking) zal naar verwachting op circa 7,5% uitkomen. Feit is dat de bouwkosten (flink) stijgen en dat de krapte in de markt alleen maar verder zal toenemen komende jaren, waarmee de bouwkosten komende jaren naar verwachting verder zullen stijgen.

De bijbehorende vrij-op-naamprijzen zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in paragraaf 4.3, alsook op basis van te koop staande woningen. Daar de referentietransacties in vergelijking met de gestandaardiseerde en basis afgewerkte woningen meer luxe zijn afgewerkt, alsook reeds zijn voorzien van een volledig aangelegde tuin, zijn lagere vrij-op-naamprijzen gebruikelijk. Gezien de huidige marktomstandigheden hebben deskundigen in de normatieve residuele waardeberekening een opbrengst gehanteerd die boven het gemiddelde van de gevonden referentietransacties ligt.

De gehanteerde vrij-op- naamprijzen zijn:

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m² gbo
Tussenwoning	€ 2.050,00
Hoekwoning	€ 2.150,00
Eindwoning	€ 2.100,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 2.350,00

Op basis van voornoemde uitgangspunten is vervolgens de residuele waardeberekening opgesteld. De berekening is als bijlage 3 aan dit rapport gevoegd.

Voor het onderhavige grondprijsadvies is van groot belang om de grondprijzen te beschouwen in de totale werking van de residuele berekening. Zoals uit voorgaande blijkt stijgen de bouwkosten flink en is ook de verwachting voor 2019 dat de bouwkosten flink door stijgen. Om de grondprijs op peil te houden dient de vrij op naam prijs eveneens te stijgen. Ter illustratie, als de bouwkosten zoals nu in de residuele berekening opgenomen voor rijwoningen met 7,5% stijgen zoals verwacht dan dienen de opbrengsten met 5,6% te stijgen om de grondprijs op hetzelfde niveau te houden.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

5. Advies uitgifteprijzen woningbouw

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouwkavels. Het grondprijsadvies zal nader uitgesplitst worden naar de categorieën Tussenwoningen, Hoekwoningen, Eindwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande/overige woningen. Het grondprijsadvies per categorie is gebaseerd op de marktanalyse (hoofdstuk 3) alsook het referentieonderzoek (hoofdstuk 4).

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

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

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

Het grondprijsadvies is gebaseerd op de in paragraaf 4.2 benoemde woningcategorieën. Voor gevallen waarin wordt afgeweken van de benoemde categorieën wordt geadviseerd een maatwerktaxatie te laten opstellen.

5.1. Grondprijsadvies per woningcategorie

Tussenwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 330,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 140 m², waarbij van elke daarop volgende 140 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 140 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 140 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 140 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Hoekwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 295,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 200 m², waarbij van elke daarop volgende 200 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 200 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 200 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 200 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Eindwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Eindwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 315,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 160 m², waarbij van elke daarop volgende 160 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 160 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 160 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 160 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

2-onder-1 kapwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van 2-onder-1 kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 300,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 275 m², waarbij van elke daarop volgende 275 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 275 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 275 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 275 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Vrijstaande woningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 305,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit 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 daarop volgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Voor bouwkavels met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) adviseren deskundigen een eerste trap van 750 m², waarna het degressief stelsel daaropvolgend wederom elke 500 m² afneemt.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

5.2. Kernen Volkel en Odiliapeel

Deskundigen adviseren tevens om de grondprijs per kern te differentiëren. De differentiatie is gelegen in het feit dat het voorzieningenniveau per kern (sterk) verschilt, alsmede ook de omvang van het aantal inwoners en 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.

In Odilliapeel is alleen nog bouwgrond beschikbaar in het plan Spechtenlaan fase 2. Het plan kent een mix van rijwoningen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen. Locatie is vooral in beeld bij de huidige bewoners van Odilliapeel. De kandidaat-kopers kiezen vaak ook voor bouwgrond in het nabij gelegen Boekel. De grondprijzen in Odillapeel zijn lager dan in Uden en meer afgestemd op Boekel.
In Volkel is op dit moment geen concreet bouwplan in de verkoop waar de gemeente Uden nog gronden voor uitgeeft. Derhalve is in dit prijsadvies slechts een algemeen prijsadvies voor de kern Volkel opgenomen.

Voor zowel Volkel als Odiliapeel geldt dat de gemiddelde kavels groter zijn dan in de kern Uden. Daarom hanteren deskundigen grotere oppervlaktes in de normatief residuele berekening. Wel geldt dezelfde staffeling als in de kern Uden.

De normatieve residuele berekening voor de kernen Volkel en Odiliapeel is als bijlage 4 aan dit rapport gevoegd.

5.2.1. Volkel

Tussenwoningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 280,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 140 m², waarbij van elke daaropvolgende 140 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 140 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 140 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 140 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Hoekwoningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 275,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 200 m², waarbij van elke daaropvolgende 200 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 200 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 200 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 200 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Eindwoningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 265,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 160 m², waarbij van elke daaropvolgende 160 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 160 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 160 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 200 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

2-onder-1 kapwoningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van 2-onder-1 kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 270,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 275 m², waarbij van elke daaropvolgende 275 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 275 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 275 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 275 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Vrijstaande woningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 280,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit 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 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Voor bouwkavels met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) adviseren deskundigen een eerste trap van 750 m², waarna het degressief stelsel daaropvolgend wederom elke 500 m² afneemt.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

5.2.2. Odiliapeel

Voor Odiliapeel geldt een iets lagere vrij op naam prijs, met name voor de rijwoningen. Hiermee komt de grondprijs per m² lager uit dan in Volkel.

Tussenwoningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 240,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 140 m², waarbij van elke daaropvolgende 140 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 140 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 140 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 140 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Hoekwoningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 240,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 200 m², waarbij van elke daaropvolgende 200 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 200 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 200 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 200 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Eindwoningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Eindwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 220,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 160 m², waarbij van elke daaropvolgende 160 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 160 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 160 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 200 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

2-onder-1-kapwoningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van 2-onder-1 kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 240,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 275 m², waarbij van elke daaropvolgende 275 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 275 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 275 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 275 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Vrijstaande woningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 275,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit 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 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.
Voor bouwkavels met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) adviseren deskundigen een eerste trap van 750 m², waarna het degressief stelsel daaropvolgend wederom elke 500 m² afneemt.

5.2.3. Samenvattend

Uit voorgaande geadviseerde grondprijzen volgt dat de verhouding tussen de verschillende categorieën bij de kernen onderling verschillen. Dit wordt veroorzaakt doordat de markt in de kern Uden afwijkt van de kernen Volkel en Odiliapeel. De kern Uden heeft een regionale aantrekkingskracht en een volledig voorzieningenniveau, terwijl de kernen Volkel en Odiliapeel een beperkter voorzieningenniveau kennen en een lokaal gerichte markt hebben. Door de druk op de markt in de kern Uden is met name de vraag naar rijwoningen groot, waardoor deze een hogere grondwaarde kennen. In de kernen, waar een lokaal gerichte markt aanwezig is, kan voor het budget van een rijwoning in de kern Uden een 2-onder-1-kapwoning of zelfs een vrijstaande woning binnen het bereik liggen. Hiermee is de vraag naar rijwoningen beperkter dan in de kern Uden en daarmee ook de druk op de grondprijs lager. Het algehele prijsniveau van woningen in de kernen ligt lager dan het prijsniveau in de kern Uden.

Woningcategorie	Uden	Volkel	Odiliapeel
Tussenwoning	€ 330,00	€ 280,00	€ 240,00
Hoekwoning	€ 295,00	€ 275,00	€ 240,00
Eindwoning	€ 315,00	€ 265,00	€ 220,00
Twee-onder-één-kap	€ 300,00	€ 270,00	€ 240,00
Vrijstaand	€ 305,00	€ 280,00	€ 275,00

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

5.3. 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 deelplan niveau 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. De lijst met (deel)projecten en de daarbij bepaalde uitgifteprijs is als bijlage 5 aan dit rapport gevoegd.

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

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

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

De Ruiter

Het project De Ruiter 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 154 woningen te ontwikkelen. Van de 154 woningen zijn er 45 woningen bestemd voor de sociale sector. Daarnaast wordt in het ontwikkelgebied ruimte geboden aan tussenwoningen, hoekwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Onderstaand is de (voorbeeld)verkavelingskaart met grondposities weergegeven.

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 gemiddelde grondprijsadvies wordt aangesloten. De locaties ‘Veld 2‘ en ‘Verlengde Lentemorgen’ (rood gearceerd in bovenstaande afbeelding) in het projectgebied worden door de deskundigen aangemerkt als bovengemiddeld.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben



Deskundigen adviseren de voor project De ruiter de normatieve grondprijs voor de kern Uden. Voor de deelgebieden 'Veld 2' en 'Verlengde Lentemorgen' met 7,5% te verhogen ten opzichte van deze 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 zoals vermeld in het algemene grondprijsadvies worden toegepast.

Park Maashorst (kamer II)

Park Maashorst kamer II, betreft de tweede van vier kamers die worden ingevuld met particuliere bouwkavels. Het plangebied is gelegen in Uden-Noord, nabij diverse natuurgebieden. Park Maashorst kamer II omvat 15 vrijstaande woningen. De kavels zijn alle ruim van opzet en gelegen in een groene setting. Onderstaand is de (voorbeeld)verkavelingskaart weergegeven.

Op basis van voornoemde specifieke kenmerken adviseren deskundigen dat de basiswaarde voor reguliere (bouwkavels ten behoeve van) vrijstaande woningen dient te worden vastgesteld op **€ 315,00 per m²**. Deskundigen adviseren dat er per kavel gekeken wordt naar de bandbreedte van maximaal 10% en minimaal 10%. Deskundigen adviseren om de presentatie van de oppervlakte te wijzigen. De splitsing van 'wonen' en 'groen1' impliceert dat de woonkavel slechts bestaat uit de oppervlakte 'wonen', wat onjuist is.

De kavels kennen bovengemiddeld ruime bebouwingsmogelijkheden, gezien er per kavel 250 m² bouwvlak beschikbaar is en de woningen groter mogen zijn dan 750 m³. Derhalve kan de eerste staffel plaatsvinden vanaf 750 m² in plaats van de standaard gehanteerde 500 m². Voor de kavels die groter zijn dan 750 m² wordt geadviseerd het eerdergenoemd degressief stelsel te hanteren, waarbij voor de 2e 500 m² uitgegaan wordt van 50% van de basiswaarde.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben



Hoevenseweg

Het betreft een toekomstige bouwkavel gelegen tussen bestaande bebouwing aan de noordzijde van de kern Uden. De kavel is niet direct gelegen aan een doorgaande weg, hierdoor is de kavel minder dan overige kavels gelegen in de omgeving. De waarde voor de bouwkavel wordt door deskundigen gesteld op **€ 290,00 per m²**. Deskundigen hebben hierbij als uitgangspunt genomen dat de kavel wordt voorzien van een goede ontsluiting aan de voorzijde, en de bouwkavel een op zichzelf staande ontwikkeling is.

De kavel kent een bovengemiddeld ruime bebouwingsmogelijkheden, gezien er per kavel 250 m² bouwvlak beschikbaar is en de woningen groter mogen zijn dan 750 m³. Derhalve kan de eerste staffel plaatsvinden vanaf 750 m² in plaats van de standaard gehanteerde 500 m². Voor de kavels die groter zijn dan 750 m² wordt geadviseerd het eerdergenoemd degressief stelsel te hanteren, waarbij voor de 2e 500 m² uitgegaan wordt van 50% van de basiswaarde.

Velmolen-Oost Gulden

Het deelplan Velmolen-Oost Gulden betreft drie bouwkavels waar voorheen drie vrijstaande woningen waren voorzien. Het huidige plan betreft drie blokken twee-onder-één-kapwoningen (zes woning in totaal). Het betreft kavels met een tuin op het noorden. De kavels zijn direct ten zuiden van de N264 gelegen. De achterzijde van de tuin wordt gevormd door de geluidswand voor de N264. Het betreft een groene geluidswand.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben



Op basis van voornoemde specifieke kenmerken, te weten de ligging van de tuin op het noorden en directe ligging aan de geluidswal van de N264, adviseren deskundigen dat de basiswaarde voor reguliere (bouwkavels ten behoeve van) twee-onder-één-kapwoningen dient te worden vastgesteld op **€ 275,00 per m²**.

In het deelplan Velmolen-Oost Gulden worden bovengemiddeld grote twee-onder-één-kapwoningen mogelijk gemaakt. Om die reden is er gekozen voor een ruimere staffel dan de reguliere staffel voor twee-onder-één-kapwoningen (zie paragraaf 5.1). Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 300 m², waarbij van elke daarop volgende 300 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 300 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 300 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 300 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Velmolen Buiten

Dit deelgebied is gelegen in het plan Velmolen Buiten. Voor Velmolen Buiten geldt dat dit specifieke woningen zijn, welk in het kader van een duurzaamheidsdoelstelling worden gerealiseerd. Een deel van de kavels zijn vrij dicht op elkaar gelegen met een forse bebouwing grenzend aan deze kavels. Daarnaast zijn de kavels gelegen midden in het plangebied relatief kleine kavels, dit komt doordat de garages en/of bergingen ver naar achter dienen te worden geplaatst, hierdoor ontstaat er een ondiepe tuin.

De restende kavels betreffen een plan voor vier twee-onder-één kapblokken (acht woningen in totaal) op de blauw gearceerde blokken en één vrijstaande woning op de geel gearceerde woning. Daarnaast zijn er nog twee bouwkavels voor vrijstaande woningen (rood gearceerd) aan de noordzijde van het plan beschikbaar. De kavels voor de twee-onder-één-kapwoningen zijn zeer ondiep. De zuidelijke kavel voor een vrijstaande woning is gelegen aan het zuiderpark.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben



Op basis van voornoemde specifieke kenmerken adviseren deskundigen dat de basiswaarde voor reguliere (bouwkavels ten behoeve van) twee-onder-één-kapwoningen dient te worden vastgesteld op **€ 255,00 per m²**. Deskundigen adviseren een waarde van **€ 305,00 per m²** voor de zuidelijke kavel, met als uitgangspunt dat op deze kavel een vrijstaande woning wordt gerealiseerd met een tuin op het zuiden. Voor de twee noordelijke kavels voor vrijstaande woningen adviseren deskundigen een grondwaarde van **€ 280,00 per m².**

Spechtenlaan fase IIb Odiliapeel

Het deelplan betreft de noordelijke kavels van het plan Spechtenlaan fase IIb gelegen in Odiliapeel (rood gearceerd op onderstaande afbeelding). Het deelplan omvat vijf vrijstaande woningen en 2 blokken van twee-onder-één-kapwoningen (in totaal 4 woningen). Deskundigen adviseren voor dit plangebied de normatieve grondwaarde voor Odiliapeel, te weten **€ 240,00 per m²** voor twee-onder-één-kapwoningen en **€ 275,00 per m²** voor vrijstaande woningen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben



5.4. Fasering uitgifte

Uiteraard is van belang om bij de uitgifte van de bouwkavels 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.

5.5. Advies sociale sectorbouwkavels

Gezien de wijzigingen in wet- en regelgeving van de woningcorporaties met onder meer de verhuurdersheffing, is gemeentelijk beleid om onder voorwaarden af te wijken van de uitgifteprijs voor de vrije sector denkbaar.

Het bepalen van de grondprijs voor sociale woningbouw is doorgaans een beleidsmatige afweging van de gemeente en minder een op basis van taxatie gebaseerde uitgifteprijs. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van de huurprijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijnen.

5.6. Overig

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

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

6. Advies uitgifteprijzen bedrijfskavels

6.1. Inleiding

Door opdrachtgever is ook verzocht een deskundigenadvies uit te brengen ten aanzien van de voor het jaar 2019 te hanteren uitgifteprijs voor bedrijfskavels. Onderstaand wordt het grondprijsadvies voor de bedrijfskavels nader uitgewerkt. Het gaat hierbij om diverse kavels op de 4 volgende locaties:

- Bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld, beide terreinen gelegen aan de oostzijde van Uden;
- Een bedrijfskavel gelegen langs de Nijverheidsstraat gelegen binnen het bestemmingsplan Loopkant – Liesselt;
- Een bedrijfskavel gelegen aan de Oostwijk op het Bedrijventerrein Vluchtoord;
- Een nog te verkavelen gebied nabij Vluchtoordweg & de Kleuterweg, ten noorden van de voormalige spoorlijn.

Bedrijventerrein Goorkens

Dit nieuwe bedrijventerrein is grotendeels gerealiseerd en nadert zijn voltooiing. De nu nog uit te geven oppervlakten zijn:

Nummer	Straatnaam	Geschatte grootte
GK 2	Vliegeniersstraat	4.250 m²
GK 4	Vliegeniersstraat	7.210 m²
GK 6	Mandemakersstraat	2.590 m²
GK 25	Vliegeniersstraat	7.350 m²
GK 28	Vliegeniersstraat	3.500 m²
GK 44	Vliegeniersstraat	3.510 m²
GK 46	Vliegeniersstraat	4.850 m²

Per peildatum van die deskundigenadvies is er ongeveer 3.32.60 hectare beschikbaar op het bedrijventerrein Goorkens. Alleen de kavels GK 44, 46 en 28 per heden vrij, op de overige kavels ligt een optie tot koop.

De exacte ligging van de bedrijfskavels is schetsmatig weergegeven in bijlage 6. De kavels zijn bereikbaar via door de gemeente aangelegde openbare wegen en zijn reeds bouwrijp.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Bedrijventerrein Hoogveld

Dit nieuwe bedrijventerrein is ook voor een groot deel reeds gerealiseerd. De nu nog te verkopen oppervlakten op het bedrijventerrein Hoogveld betreffen:

Nummer	Straatnaam	Geschatte grootte
HV 8	Jagersveld	4.265 m²
HV 9	Jagersveld	3.100 m²
HV 10	Jagersveld	3.100 m²
HV 11	Jagersveld	3.640 m²
HV 14-A	Jagersveld	3.320 m²
HV 15	Jagersveld	2.263 m²
HV 17	Jagersveld	5.430 m²
HV 18	Jagersveld	6.290 m²
HV 25	Jagersveld	20.650 m²
HV 26	Jagersveld	17.400 m²

Op dit moment heeft de gemeente Uden dan ook ongeveer 6.94.58 hectare beschikbaar op het bedrijventerrein Hoogveld. Voor alle kavels op Hoogveld geldt dat er een optie tot koop op ligt.

De exacte ligging van de bedrijfskavels is schetsmatig weergegeven in de bijlage 6. De kavels zijn alle bereikbaar via door de gemeente aangelegde openbare wegen, zijn bouwrijp en direct beschikbaar.

Bedrijventerrein Vluchtoord

Op het bedrijventerrein Vluchtoord langs de Oostwijk heeft de gemeente nog een uit te geven bouwkavel liggen. De kavel is kadastraal bekend Uden, sectie T nummer 1805, en groot ± 2.488 m².

Bedrijventerrein Loopkant - Liessent

De bedrijfskavel gelegen aan de Nijverheidsstraat is groot 3.204 m² en is kadastraal bekend Uden, sectie F nummer 5787.

De driehoekige kavel gelegen aan de Oude Udenseweg, is kadastraal bekend Uden, sectie F nummer 5734 en is groot ongeveer 1.295 m². De kavel heeft een bijzondere ligging met een zichtlocatie langs de Industrielaan. De vorm van het perceel maakt een goede indeling qua bebouwing en parkeren lastig. Ontsluiting en dus de bevoorrading dient plaats te vinden vanaf de Oude Udenseweg. De kavel heeft een specifieke bestemming gericht op de perifere handel.

De gemeente heeft de mogelijkheid om nieuwe bedrijfskavels te realiseren aan de noordzijde van het bestemmingsplan Loopkant – Liessent. Nabij het bedrijf Wiltec, voorbij de voormalige spoorlijn ligt nog een perceel tussen de wegen Industrielaan, Vluchtoordweg en Kleuterweg. Deze kavel komt mogelijk vrij voor uitgifte en kan worden ingericht voor diverse kavels van ongeveer 1.000 m². De percelen zijn kadastraal bekend Uden, sectie T nummers 79, 80 en 81. Het te ontwikkelen gebied is groot ongeveer 1.6 hectare.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

6.2. Planologie per locatie

Bedrijventerrein Goorkens & bedrijventerrein Hoogveld

De bedrijfskavels op Goorkens en Hoogveld zijn gelegen in het bestemmingsplan “Goorkens – Hoogveld” vastgesteld door de gemeenteraad van Uden d.d. 3 april 2013. De uit te geven kavels hebben de bestemming “bedrijven”. De kavels hebben een minimale omvang van 1.000 m². Het bebouwingspercentage ligt tussen de 20% en de 70%. De bouwhoogte is maximaal 8 meter. De toegestane milieucategorie varieert per kavel. Voor beide terreinen varieert deze van categorie 2 tot en met 4.

Gebied nabij Vluchtoordweg

Van het gebied ten noorden van de spoorlijn tot aan de Vluchtoordweg heeft een groot gebied een groenbestemming, met in het middelste deel de enkelbestemming “bedrijventerrein”. Het nader te verkavelen gebied is ongeveer 1.6 hectare groot. Deze gronden kunnen worden gebruikt voor bedrijvigheid tot de milieucategorie 3.1. Tevens hebben de gronden de functieaanduiding detailhandel en kantoor.

Bedrijventerrein Vluchtoord

De laatste bedrijfskavel gelegen aan de Oostwijk is gelegen op het bedrijventerrein Vluchtoord en vallen onder het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vluchtoord 2013”, vastgesteld door de gemeenteraad van 3 april 2013. De kavel heeft de bestemming “bedrijven”. Op de kavels is geen bedrijfswoning toegestaan. Het bebouwingspercentage is minimaal 50% en maximaal 80%. De bouwhoogte is maximaal 10 meter. Voor beide terreinen geldt een van hindercategorie 2 tot en met maximaal 3.2.

Bedrijventerrein Loopkant - Liessent

De bedrijfskavel aan de Nijverheidsstraat is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Loopkant – Liessent”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 april 2013. Deze kavels hebben de bestemming “Gemengd”. Het gaat hierbij om bedrijven die via productie en/of dienstverlening zich richten op de ondersteuning van activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals musea, theaters, muziekscholen en ateliers, en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Ook gaat het om bedrijfsactiviteiten die zich richten op de vervaardiging van creatieve en artistieke producten en communicatie. De toegestane milieucategorie varieert per kavel. Voor beide terreinen varieert deze van hindercategorie 2 tot en met 3.1. De kavels hebben een minimale omvang van 1.000 m². Het bebouwingspercentage varieert van 50% tot 80%. De bouwhoogte is maximaal 15m. De toegestane milieucategorie varieert per kavel. Voor beide terreinen varieert deze van categorie 2 tot en met 3.1.

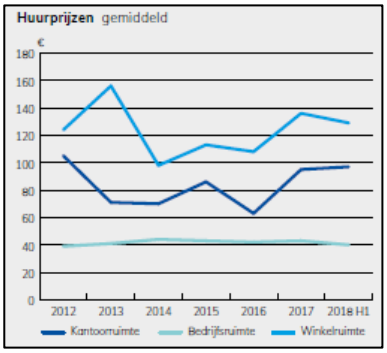
6.3. Marktbeschouwing

Deskundigen hebben de markt voor bedrijventerreinen beschouwd waarbij allereerst is gekeken naar de opname van (bestaande) bedrijfsruimten. Als gevolg van de aantrekkende binnen- en buitenlandse consumentenbestedingen neemt ook de ruimtebehoefte van bedrijven weer toe. Het opnamevolume is afgelopen jaar gestegen met 19%. Daarnaast daalde het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte het afgelopen jaar met circa 7%. Een trend in de markt is op dit moment de grote vraag naar grootschalige logistieke kavels.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Dit komt door de toename van de onlinehandel en hieraan gerelateerde bezorgactiviteiten. De markt lijkt zich hiermee gunstig te ontwikkelen, ook al blijven regionale verschillen aanwezig.
Door Dynamis wordt in haar publicatie ‘Sprekende cijfers Bedrijfsruimtemarkt 2018’ de navolgende verwachting uitgesproken.
“Het huidige groeitempo van de economie en de verwachtingen voor de komende jaren geven echter aanleiding tot een zeer positief beeld voor de bedrijfsruimtemarkt in de komende jaren. Alle seinen zoals economische groei, consumptie van huishoudens en investeringen staan op groen. Naast toenemende druk op de bestaande voorraad betekent de uitbreidingsbehoefte van bedrijven ook een hoger nieuwbouwvolume in de komende jaren. Voor een deel zal deze behoefte voortkomen uit meer ruimtegebruik, maar toekomstige uitbreidingen zullen voor een belangrijk deel ook voorzien in de kwalitatieve behoefte (zoals grote aaneengesloten oppervlakten). De uitbreidingsbehoefte blijkt in 2017 al uit de nieuwbouwcijfers van bedrijfsruimten. Voor 2018 verwacht het EIB2 een toename van de nieuwbouwproductie van bijna 20%, daarmee behoort de nieuwbouw van bedrijfsruimten tot de sterkst groeiende marktsector binnen de bouw.”

Als we tegelijkertijd kijken naar de ontwikkeling van het huurprijsniveau[5] in de bedrijfsruimtemarkt dan valt hierbij op dat de huren weliswaar stijgen, maar geen grote stijging laten zien. Hiernaast is de prijsontwikkeling weergegeven in de gemeente Oss. De NVM houdt deze statistieken niet voor alle gemeenten bij in haar rapportages, vandaar dat de ontwikkeling in de dichtstbijzijnde regio is weergegeven. Wanneer wordt gekeken naar de bedrijfsruimtemarkt dan valt hierbij op dat de huren nagenoeg gelijk blijven



Regio Oss

Wanneer naar de bruto aanvangsrendementen (BAR) en huurprijzen in de dichtstbijzijnde (grote) steden ’s-Hertogenbosch en Nijmegen wordt gekeken[6], blijkt dat zowel de BAR als de huurprijzen niet of nauwelijks zijn gestegen in 2018 ten opzichte van 2017.

6.4. Overwegingen en informatie ten aanzien van de waardebepaling

De markt voor bedrijventerreinen is de afgelopen 2 jaar flink verbeterd. Er zijn nauwelijks nieuwe terreinen ontwikkeld en de bestaande terreinen worden in een hoog tempo verkocht, zo ook in Uden. De ruimtebehoefte voor bedrijven neemt zichtbaar toe. Dit geldt voor de bestaande bouw (licht stijgende huurprijzen) maar ook de vraag naar nieuwbouwlocaties. Vooral de logistiek en distributie maakt een sterke groei door.

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt veelal bepaald op basis van de comparatieve methode. Wat is het aanbod in de gemeente, maar ook wat is het aanbod in de omliggende gemeenten. Ondernemingen die op zoek zijn naar een nieuwe locatie zijn steeds minder lokaal gebonden. Dit geldt zeker voor de grotere kavels en voor kavels voor logistieke bedrijven. In het oosten van Brabant is er voldoende aanbod aan bedrijfskavels beschikbaar.

[5] Stand van zaken: Commercieel vastgoed in 50 gemeenten 2018 (NVM Business)
[6] Nederland compleet: Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt Factsheets medio 2018 (Cushman & Wakefield)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

De vraag naar bedrijfskavels neemt de laatste twee jaar weer toe. Vanaf begin 2015 wordt ook binnen Uden weer regelmatig een bedrijfskavel verkocht, of koopt een al gevestigd bedrijf een extra strook grond naast zijn bestaande bedrijf. De verwachting is dat de vraag naar bedrijfskavels verder zal toenemen, vooral door de gunstige economische ontwikkelingen. Deskundigen constateren dat er inmiddels een schaarste ontstaat voor bedrijfskavels binnen de gemeente Uden. Veel gronden zijn in opties uitgegeven of zijn in 2017 en 2018 verkocht.

Kavels op Goorkens en Hoogveld

De gemeente hanteert volgens de gegevens op internet een grondprijs vanaf € 149,00 per m² tot maximaal € 170,00 per m² (exclusief btw). Per kavel wordt echter gekeken naar de ligging en ontsluiting, maar ook naar de vorm van de kavel. Aan de hand hiervan wordt per kavel een uitgifteprijs vastgesteld.

De bedrijventerreinen Hoogveld en Goorkens zijn goed ontsloten via de zuidelijke randweg van Uden. De kavels liggen echter “achteraan” het bedrijventerrein, nabij het vliegveld Volkel. De afstand tot de A50 bedraagt ongeveer 5,5 kilometer. Hierdoor kennen de bedrijventerreinen geen optimale ontsluiting op het hoofdwegennet.

In 2017 en 2018 zijn volgens opgave van de gemeente vier kavels (tot 1.500 m²) verkocht voor de basisprijs van € 155,00 per m². Echter, voor grotere kavels gelden (veel) lagere prijzen. Dit is te verklaren omdat voor grotere kavels of maatwerk (taxatie) of staffeling van de grondprijs is gehanteerd.

Onderstaand is een overzicht gegeven van een viertal transacties, waarbij de koopsom is gebaseerd op een staffeling van de grondprijs.

Grootte	Kavel	Datum	Transactieprijs	Prijs / m²
0.15.52 ha	T 1679	2018	€ 240.560,00	€ 155,00
0.39.45 ha	T 1712	2017	€ 586.842,00	€ 148,75
0.27.15 ha	T 1760	2017	€ 407.850,00	€ 150,00
4.48.75 ha	T 1781	2018	€ 5.431.305,00	€ 112,00

Deskundigen concluderen dan ook dat er sprake is van wisselende grondprijzen, afhankelijk van grootte, ligging etc., maar voor de kleinere kavels is de gehanteerde grondprijs ongeveer gelijk.

Kavel langs de Nijverheidsstraat

De te verkopen bouwkavel gelegen Nijverheidsstraat groot ± 3.204 m² is gelegen langs een straat, welke door de belendingen een rommelige onverzorgde uitstraling heeft. De bestemming is gemengd, waarmee er voor wat betreft inrichting wordt gericht op een invulling met creatieve dienstverlening en/of productie. Echter biedt het bestemmingsplan ook de mogelijkheid een regulier bedrijf tot en met categorie 3.1 te vestigen.

Kavel Oostwijk/Vluchtoord

De kavel is goed bereikbaar. Vluchtoord is goed ontsloten langs de Rondweg van Uden met een directe aansluiting op de nabij gelegen rijksweg A50. Het bedrijventerrein heeft een nette uitstraling. De kavel is zeker courant qua ligging, grootte en bestemming.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Referenties omliggende gemeenten

In omliggende gemeenten worden diverse terreinen met variabele grondprijzen aangeboden. In de gemeente Oss worden grote kavels aangeboden vanaf € 145,00 per m².

De gemeente Meijerijstad (Veghel/Schijndel) heeft kavels op drie bedrijventerrein beschikbaar (De Dubbelen, Doornhoek en Duin Zuid). Voor De Dubbelen wordt uitgegaan van zichtlocaties langs de rijksweg A50. De twee bedrijventerreinen in Veghel hebben een voordeel ten opzichte van Uden, vanwege de ligging van De Dubbelen dicht bij de rijksweg A50. Meijerijstad gaat uit van een grondprijs vanaf €140,00 per m² tot maximaal € 210,00 per m² voor de gronden langs de A50.

De nabij gelegen gemeente Bernheze heeft geen bedrijfskavels meer aanwezig. De laatste kavels zijn verkocht voor € 125,00 per m². Het bedrijventerrein Retsel in Heeswijk – Dinther wordt nog uitgebreid met 1,5 hectare (kleinere kavels tot maximaal 2.000 m²). De gemeente Bernheze gaat nu verder met het ontwikkelen van enkele kleinere kavels op Retsel Oost. Het aanbod is Heesch is dan ook beperkt. Uden heeft een meer regionale functie en de bestaande bedrijfsterreinen zijn dan ook veel groter qua omvang en bedrijvigheid.

6.5. Grondprijsadvies 2019

Deskundigen constateren dat er inmiddels een schaarste ontstaat naar bouwkavels. Veel gronden zijn in optie gegeven of zijn in 2017 en 2018 verkocht.
Een beperkte prijsaanpassing is daarom mogelijk. De grootste vraag is die naar kleinere kavels. Het advies is om in 2019 voor alle kavels tot een grootte van 2.500 m² uit te gaan van een basisgrondprijs van **€ 160,00 per m².**

Voor kavels groter dan 2.500 m², dus voor bedrijven die waarschijnlijk minder lokaal gebonden zijn, wordt geadviseerd de grondprijs bij te stellen op basis van onderstaande staffel. Wanneer wordt overwogen om voor een specifieke kavel (vorm, grootte, ligging, etc.) of een bijzondere kandidaat-koper van de grondprijs af te wijken, is het advies deze kavel afzonderlijk te laten taxeren. Dit geldt zeker voor kavels groter dan 1 hectare.

Grootte	Grondprijs per kavel (excl. btw)	Bijzonderheden
< 2.500 m²	€ 160,00 per m²	Bijzondere kavels: maatwerk
2.500 – 5.000 m²	€ 145,00 per m²	Tot 2.500 m² à € 160,00 per m² + extra meters à € 145,00 per m²
5.000 – 7.500 m²	€ 135,00 per m²	Staffel doorrekenen[7]
7.500 - 10.000 m²	€ 125,00 per m²	Staffel doorrekenen
> 10.000 m²	N.v.t.	Maatwerk door middel van taxatie.

[7] (*) Rekenvoorbeeld: Kavel 6.000 m²: 2.500 m² à € 160 + 2.500 m² à € 145 + 1.000 m² à € 135 = € 897.500 exclusief btw en overige beschrijvingskosten.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

6.6. Grondprijsadvies op projectniveau

Kavels op Goorkens en Hoogveld

Geadviseerd wordt om bij de aanbieding van “kleinere” kavels (dus tot ± 2.500 m²) uit te gaan van een basisprijs van **€ 160,00 per m²** (excl. btw). Voor grotere kavels wordt geadviseerd genoemde de staffeling toe te passen en per kavel de koopsom te bepalen.

Overige kavels Loopkant – Liessent en Vluchtoord

Voor de laatste kavel gelegen aan de Nijverheidsstraat, groot ± 3.205 m², wordt vanwege de ligging en de belendingen/omgeving een grondprijs geadviseerd van **€ 135,00 per m²** voor de gehele kavel.

Voor de laatste bouwkavel groot ± 2.488 m² gelegen aan de Oostwijk op het Bedrijventerrein Vluchtoord wordt de basisgrondprijs geadviseerd van **€ 160,00 per m².**

Voor de nog te ontwikkelen kavels aan de noordzijde van Liessent, nabij de Vluchtoordweg wordt geadviseerd kleinere kavels te ontwikkelen van 1.000 tot 2.000 m² met een basisprijs van **€ 160,00 per m²**

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

7. Uitgifteprijzen (sociaal)maatschappelijke kavels

7.1. Inleiding

Door opdrachtgever is tevens verzocht een grondprijs te bepalen voor (sociaal)maatschappelijke voorzieningen. Momenteel hanteert de gemeente een marktconform grondprijsbeleid waarin een grondprijs is opgenomen voor ‘maatschappelijke voorzieningen’.

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

Educatieve voorzieningen

Educatieve voorzieningen zijn gericht op het leren functioneren in de samenleving. Deze voorzieningen zien op de vorming door, met name, onderwijs. Kenmerkende voorbeelden hiervan zijn basisscholen en middelbare scholen. Ook muziek- en dansscholen kunnen binnen de bandbreedte van deze definitie vallen. De gemeente Uden kent in het specifieke geval van onderwijs een tweetal middelbare scholen en 21 basisscholen.

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.

Levensbeschouwelijke activiteiten

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

Openbare dienstverlening

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

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Onderlinge verschillen

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

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

7.2. Onderzoek overige gemeenten

Een gemeente heeft als overheid op grond van de Wet ruimtelijke ordening een taak en mogelijkheden voor het voeren van ruimtelijk beleid. Grondbeleid is dienstbaar aan ruimtelijk beleid en vormt een belangrijke basis voor zaken als volkshuisvesting, milieu en natuur. Vanuit ruimtelijk oogpunt hanteert de gemeente een viertal doelstellingen: het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik, het tijdig realiseren van nieuwe bouwlocaties, het bevorderen van rechtvaardige verdelingen van kosten en opbrengsten en het genereren van financiële middelen.
Uit een vergelijkend onderzoek, waarbij het grondbeleid van diverse gemeenten nader bekeken is, blijkt dat geen uniforme wijze van rekenmethode betracht wordt bij maatschappelijke voorzieningen. De meeste van de onderzochte gemeenten maken de laatste jaren een duidelijk onderscheid tussen maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (onder andere Leidschendam-Voorburg, Zwolle, Kampen en Almere). Andere gemeenten hanteren een waardering passend bij een nauwe specificering van maatschappelijke voorzieningen (zoals Tilburg). Waar tot voor kort een waardering naar locatie gewoonlijk was, blijkt deze wijze van waarderen nog amper voor te komen. Bijzonder om op te merken is dat de gemeente Gouda een combinatie hanteert van uitgiftecategorieën. Zo bepaalt zij per functieaanduiding of deze met of zonder winstoogmerk is. Ook de gemeente Zwolle doet dit. Laatstgenoemde gemeente beoordeelt of er sprake is van een ideële en/of publieke functie casu quo bestemming waarbij activiteiten zonder winstoogmerk plaatsvinden, door te onderzoeken of de gebruikers btw-plichtig zijn. Daarbij maakt zij een onderscheid in bebouwde en onbebouwde gronden.

7.3. Conclusie

Voor gronden met maatschappelijke functies hanteert zij momenteel een uniforme uitgifteprijs. In een groot aantal bestemmingsplannen hanteert 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. 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.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

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 maatschappelijk voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt.

7.4. Grondprijsadvies

De gemeente Uden beschrijft in haar nota dat het grondprijzenbeleid gericht dient te zijn op het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid en het spreiden en daarmee beperken van financiële risico's. Deze doelstelling is mede in lijn met de Grondexploitatiewet die voorschrijft dat sprake dient te zijn van transparantie, objectiviteit en een verdeling naar financiële rato. Deze transparantie en objectiviteit is nader aan te brengen wanneer het concrete onderscheid tussen voorzieningen met winstoogmerk en voorzieningen zonder winstoogmerk gemaakt wordt. Zodoende dient in kaart gebracht te worden waartoe de gronden door de gemeente bestemd zijn of nog bestemd worden.
De waardebepaling van gronden met een commercieel maatschappelijke functie zal anders geschieden dan de waardebepaling van gronden met een sociaal maatschappelijke functie. Zo is het denkbaar dat, gezien het feit dat dit heden ten dage steeds vaker plaatsvindt, een clustering zal plaatsvinden van meerdere commerciële maatschappelijke voorzieningen. Een voorbeeld hiervan is 'gezondheid-onder-één-dak ('goed') of 'huisartsen-onder-één-dak ('hoed'). Dit zal onlosmakelijk verbonden zijn met een hogere uitgifteprijs gezien de ruimere mogelijkheden die hiermee gepaard gaan. Ook andere meer specifieke zaken zijn in dit geval mogelijk.

Commercieel maatschappelijk

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

Sociaal maatschappelijk

In het geval van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geadviseerd een *uniforme* grondprijs te hanteren. De deskundigen adviseren een grondprijs voor een sociaal maatschappelijke functie in principe uitgaat van **€ 150,00 per m² tot € 175,00 per m² bvo**, ongeacht de locatie en functie.

Rosmalen / Druten / Uden, 19 december 2018

De deskundigen,

G. Schol G.J. Versteeg J.J. Gremmen

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

Bijlagen

1. Overzicht gemeentelijke transacties bouwkavels
2. Referentieonderzoek nieuwbouwwoningen
3. Residuele waardeberekening woningbouw Uden
4. Residuele waardeberekening woningbouw Volkel en Odiliapeel
5. Uitgifteprijzen woningbouw deelprojecten
6. Kaarten bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben

BIJLAGE 1

Complex	Sectie	Datum	Perceel oppervlak	Transactieprijs	Transactieprijs per m2 (incl. corr)
Schepersweg	L3667	30-01-2018	875	€ 182.187	€ 265,00
Uden-Noord I (Park Maashorst)	R884 (ged.)	09-01-2018	1049	€ 256.357	€ 285,00
Uden-Noord I (Park Maashorst)	R778/923 (ged)	30-01-2018	1007	€ 250.372	€ 285,00
Uden-Noord I (Park Maashorst)	R938-939	10-04-2018	1085	€ 261.487	€ 285,00
Uden-Noord I (Park Maashorst)	R945-946	29-05-2018	1127	€ 267.472	€ 285,00
Velmolen-Oost	P3075 ged.	28-11-2017	480	€ 132.000	€ 275,00
Velmolen-Oost	P1715 ged.	28-11-2017	750	€ 171.875	€ 275,00
Velmolen-Oost	P1715 ged.	12-12-2017	600	€ 164.450	€ 299,00
Velmolen-Oost	P3413-3414	28-11-2017	600	€ 158.125	€ 287,50
Velmolen-Oost	P1715 ged.	09-01-2018	745	€ 186.127	€ 299,00
Velmolen-Oost	P3109	27-02-2018	1363	€ 251.384	€ 269,87
Velmolen-Oost	P115/1715 ged.	12-12-2017	925	€ 213.037	€ 299,00
Velmolen-Oost	P1715 ged.	12-12-2017	637	€ 156.337	€ 275,00
Velmolen-Oost	P1715 ged.	19-12-2017	918	€ 194.975	€ 275,00
Velmolen-Oost	P 115 ged.	05-12-2017	750	€ 186.875	€ 299,00
Velmolen-Oost	P3075 ged.	23-01-2018	471	€ 129.525	€ 275,00
Velmolen-Oost	P1715 ged.	26-01-2018	533	€ 111.100	€ 275,00
Velmolen-Oost	P3075 ged.	09-01-2018	450	€ 123.750	€ 275,00
Velmolen-Oost	P3109 ged.	09-01-2018	416	€ 114.400	€ 275,00
Velmolen-Oost	P3109 ged.	06-01-2018	474	€ 130.350	€ 275,00
Velmolen-Oost	P3075 ged.	14-02-2018	697	€ 164.587	€ 275,00
Velmolen-Oost	P3409	23-05-2018	420	€ 115.500	€ 275,00
Velmolen-Oost	P115/1715 ged.	09-01-2018	500	€ 149.500	€ 299,00
Velmolen-Oost	P3109	28-11-2017	367	€ 88.275	€ 275,00
OdiliapeelSpechtenlaan fase IIa	D3821	17-04-2018	542	€ 130.250	€ 250,00
OdiliapeelSpechtenlaan fase IIa	D3828	05-06-2018	411	€ 75.460	€ 220,00
OdiliapeelSpechtenlaan fase IIa	D3832	08-08-2018	160	€ 28.500	€ 190,00
OdiliapeelSpechtenlaan fase IIa	D3824	08-08-2018	163	€ 27.326	€ 180,37
OdiliapeelSpechtenlaan fase IIa	D3810	05-06-2018	335	€ 67.100	€ 220,00
OdiliapeelSpechtenlaan fase IIa	D3819	03-07-2018	459	€ 114.750	€ 250,00
OdiliapeelSpechtenlaan fase IIa	D3827/3833/3822/3829	08-08-2018	476	€ 96.985	€ 203,75

BIJLAGE 2

Straat	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m2	Transactiedatum	Woon-opp	Inhoud woning	Perceel oppervlak	Bouwjaar	Type woning
Tussenwoning										
Type Sering 3 Velmolen-Oost 43	UDEN	Vrij op naam	€ 229.500	€ 1.793	19-12-2017	128	486	138	2018	tussenwoning
Type Sering 3 Velmolen-Oost 44	UDEN	Vrij op naam	€ 229.500	€ 1.793	19-12-2017	128	486	137	2018	tussenwoning
Bouwnummer 43	UDEN	Vrij op naam	€ 229.500	€ 1.793	09-01-2018	128	486		2018	tussenwoning
Bouwnummer 44	UDEN	Vrij op naam	€ 229.500	€ 1.793	20-12-2017	128	486		2018	tussenwoning
Type Sering 3 Velmolen-Oost 29	UDEN	Vrij op naam	€ 229.500	€ 1.793	19-12-2017	128	486	164	2018	tussenwoning
Type Sering 2 Velmolen-Oost 45	UDEN	Vrij op naam	€ 235.000	€ 1.728	13-01-2018	136	508	136	2018	tussenwoning
Bouwnummer 29	UDEN	Vrij op naam	€ 235.000	€ 1.836	28-12-2017	128	486		2018	tussenwoning
Bouwnummer 45	UDEN	Vrij op naam	€ 235.000	€ 1.728	13-01-2018	136	508		2018	tussenwoning
Bouwnummer 3	UDEN	Vrij op naam	€ 239.500	€ 1.947	27-11-2017	123	438		2017	tussenwoning
Bouwnummer 4	UDEN	Vrij op naam	€ 239.500	€ 1.947	27-11-2017	123	438		2017	tussenwoning
Bouwnummer 5	UDEN	Vrij op naam	€ 239.500	€ 1.947	27-11-2017	123	438		2017	tussenwoning
Type Sering 2 Velmolen-Oost 28	UDEN	Vrij op naam	€ 245.000	€ 1.801	19-12-2017	136	508	164	2018	tussenwoning
Bouwnummer 28	UDEN	Vrij op naam	€ 245.000	€ 1.801	27-12-2017	136	508		2018	tussenwoning
Tuindorp 540 - Land van Dico 17	UDEN	Vrij op naam	€ 298.000	€ 2.159	05-07-2018	138	425	119	2019	tussenwoning
Bouwnummer 19	UDEN	Vrij op naam	€ 298.000	€ 2.159	06-10-2018	138	425		2019	tussenwoning
Tuindorp 540 - Land van Dico 20	UDEN	Vrij op naam	€ 304.500	€ 2.207	19-07-2018	138	425	137	2019	tussenwoning
Bouwnummer 20	UDEN	Vrij op naam	€ 304.500	€ 2.207	06-10-2018	138	425		2019	tussenwoning
Gemiddeld				**€ 1.972**		**131**		**391**		
Hoekwoning										
Type Sering 1 Velmolen-Oost 27	UDEN	Vrij op naam	€ 255.000	€ 1.875	19-12-2017	136	566	219	2018	hoekwoning
Bouwnummer 30	UDEN	Vrij op naam	€ 255.000	€ 1.875	22-12-2017	136	566		2018	hoekwoning
Type Sering 4 Velmolen-Oost 30	UDEN	Vrij op naam	€ 265.000	€ 1.949	05-01-2018	136	566	237	2018	hoekwoning
Bouwnummer 27	UDEN	Vrij op naam	€ 265.000	€ 1.949	29-12-2017	136	566		2018	hoekwoning
Type Sering 4 Velmolen-Oost 42	UDEN	Vrij op naam	€ 285.000	€ 2.096	19-12-2017	136	528	244	2018	hoekwoning
Bouwnummer 42	UDEN	Vrij op naam	€ 285.000	€ 2.096	19-12-2017	136	528		2018	hoekwoning
Type Sering 1 Velmolen-Oost 46	UDEN	Vrij op naam	€ 289.000	€ 1.993	19-12-2017	145	566	234	2018	hoekwoning
Bouwnummer 46	UDEN	Vrij op naam	€ 289.000	€ 1.993	11-01-2018	145	566		2018	hoekwoning
Tuindorp 540 - Land van Dico 16	UDEN	Vrij op naam	€ 334.000	€ 2.420	12-07-2018	138	502	186	2019	hoekwoning
Tuindorp 540 - Land van Dico 21	UDEN	Vrij op naam	€ 344.000	€ 2.493	12-06-2018	138	502	249	2019	hoekwoning
Pakhuis 600 - Land van Dico 67	UDEN	Vrij op naam	€ 407.650	€ 2.647	02-10-2018	154	742	287	2019	hoekwoning
Tuindorp 600 - Land van Dico 24	UDEN	Vrij op naam	€ 425.000	€ 3.220	12-06-2018	132	549	313	2019	hoekwoning
Gemiddeld				**€ 2.217**		**139**		**246**		

Straat	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m2	Transactiedatum	Woon-opp	Inhoud woning	Perceel oppervlak	Bouwjaar	Type woning
Twee-onder-één kapwoning										
Type Rosa 2 Velmolen-Oost 33	UDEN	Vrij op naam	€ 303.000	€ 2.104	05-06-2018	144	628	239	2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 33	UDEN	Vrij op naam	€ 310.500	€ 2.156	01-06-2018	144	628		2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 34	UDEN	Vrij op naam	€ 310.500	€ 2.156	28-12-2017	144	628		2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 28	UDEN	Vrij op naam	€ 310.400	€ 2.352	22-01-2018	132	628		2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 39	UDEN	Vrij op naam	€ 310.500	€ 2.156	17-01-2018	144	628		2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 40	UDEN	Vrij op naam	€ 313.000	€ 2.189	18-12-2017	143	623		2018	2-onder-1-kapwoning
Type Rosa 1sp Velmolen-Oost 39	UDEN	Vrij op naam	€ 315.500	€ 2.191	19-12-2017	144	628	248	2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 31	UDEN	Vrij op naam	€ 315.500	€ 2.206	04-01-2018	143	623		2018	2-onder-1-kapwoning
Type Rosa 1sp Velmolen-Oost 34	UDEN	Vrij op naam	€ 318.000	€ 2.208	19-12-2017	144	628	258	2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 35	UDEN	Vrij op naam	€ 320.000	€ 2.238	19-12-2017	143	623		2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type E - de Laan van Uden 14	UDEN	Vrij op naam	€ 325.000	€ 2.057	15-01-2018	158	685	243	2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 41	UDEN	Vrij op naam	€ 325.500	€ 1.926	29-12-2017	169	703		2018	2-onder-1-kapwoning
Type Rosa 2sp Velmolen-Oost 38	UDEN	Vrij op naam	€ 332.000	€ 2.306	22-01-2018	144	628	333	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type E - de Laan van Uden 8	UDEN	Vrij op naam	€ 332.500	€ 2.104	25-01-2018	158	653	272	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type E - de Laan van Uden 13	UDEN	Vrij op naam	€ 333.500	€ 2.111	19-01-2018	158	653	296	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type D - de Laan van Uden 38	UDEN	Vrij op naam	€ 335.500	€ 2.123	18-01-2018	158	653	237	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type D - de Laan van Uden 39	UDEN	Vrij op naam	€ 335.500	€ 2.123	09-02-2018	158	653	235	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type E - de Laan van Uden 9	UDEN	Vrij op naam	€ 337.500	€ 2.136	13-04-2018	158	653	287	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type D - de Laan van Uden 30	UDEN	Vrij op naam	€ 337.500	€ 2.136	17-01-2018	158	653	227	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type D - de Laan van Uden 31	UDEN	Vrij op naam	€ 337.500	€ 2.136	07-02-2018	158	653	227	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type D - de Laan van Uden 32	UDEN	Vrij op naam	€ 337.500	€ 2.136	19-01-2018	158	653	227	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type D - de Laan van Uden 33	UDEN	Vrij op naam	€ 337.500	€ 2.136	22-01-2018	158	653	227	2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 36	UDEN	Vrij op naam	€ 338.000	€ 2.000	27-12-2017	169	703		2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type E - de Laan van Uden 7	UDEN	Vrij op naam	€ 339.000	€ 2.018	25-01-2018	168	685	291	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type E - de Laan van Uden 10	UDEN	Vrij op naam	€ 339.500	€ 2.149	15-01-2018	158	653	313	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type E - de Laan van Uden 12	UDEN	Vrij op naam	€ 339.500	€ 2.149	26-01-2018	158	653	315	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type D - de Laan van Uden 42	UDEN	Vrij op naam	€ 339.500	€ 2.149	15-01-2018	158	653	235	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type D - de Laan van Uden 43	UDEN	Vrij op naam	€ 339.500	€ 2.149	24-01-2018	158	653	235	2018	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper type E - de Laan van Uden 11	UDEN	Vrij op naam	€ 341.500	€ 2.161	01-02-2018	158	653	323	2018	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer 32	UDEN	Vrij op naam	€ 352.000	€ 2.083	22-12-2017	169	703		2018	2-onder-1-kapwoning
Tuindorp XL - Land van Dico 52	UDEN	Vrij op naam	€ 465.000	€ 2.768	06-09-2018	168	661	259	2019	2-onder-1-kapwoning
Tuindorp XL - Land van Dico 53	UDEN	Vrij op naam	€ 475.000	€ 2.827	10-07-2018	168	661	276	2019	2-onder-1-kapwoning
Gemiddeld				**€ 2.182**		**155**		**264**		

BIJLAGE 3

Gloudemans

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.531-D1c1
Datum	4-12-2018
Versie	Uden
Status	Concept

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Totaal
Programma						
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	Koop	Koop	
Type		Tussenwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap	
Aantal		1	1	1	1	4
m2 gbo		120	120	130	155	525
vormfactor		0,80	0,80	0,80	0,80	
m2 bvo		150	150	163	194	656
m3	2,9	435	435	471	562	1.903
m2 kavel		140	160	200	250	750
Marktwaarde						
VON-prijs (incl. btw)		**€ 246.000,00**	**€ 252.000,00**	**€ 286.000,00**	**€ 364.250,00**	**€ 1.148.250,00**
per m2 gbo		€ 2.050,00	€ 2.100,00	€ 2.200,00	€ 2.350,00	
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 203.305,79	€ 208.264,46	€ 236.363,64	€ 301.033,06	€ 948.966,94
Stichtingskosten						
Bouwkosten		*€ 121.500,00*	*€ 122.250,00*	*€ 133.250,00*	*€ 174.375,00*	*€ 551.375,00*
per m2 bvo		€ 810,00	€ 815,00	€ 820,00	€ 900,00	
per m3		€ 279,31	€ 281,03	€ 282,76	€ 310,34	
Bijkomende kosten	13%	€ 15.795,00	€ 15.892,50	€ 17.322,50	€ 22.668,75	€ 71.678,75
per m2 bvo		€ 105,30	€ 105,95	€ 106,60	€ 117,00	
per m3		€ 36,31	€ 36,53	€ 36,76	€ 40,34	
Algemene kosten	4%	€ 8.132,23	€ 8.330,58	€ 9.454,55	€ 12.041,32	€ 37.958,68
per m2 bvo		€ 54,21	€ 55,54	€ 58,18	€ 62,15	
per m3		€ 18,69	€ 19,15	€ 20,06	€ 21,43	
Winst & Risico	5%	€ 10.165,29	€ 10.413,22	€ 11.818,18	€ 15.051,65	€ 47.448,35
per m2 bvo		€ 67,77	€ 69,42	€ 72,73	€ 77,69	
per m3		€ 23,37	€ 23,94	€ 25,08	€ 26,79	
Financieringskosten		€ 1.130,96	€ 1.141,94	€ 1.254,80	€ 1.633,13	€ 5.160,84
Bouwtijd (maanden)		12	12	12	12	
Bouwrente		4%	4%	4%	4%	
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	70%	70%	
Rente over bouwkosten		€ 721,85	€ 726,31	€ 791,66	€ 1.035,99	
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 409,11	€ 415,64	€ 463,14	€ 597,14	
Bijkomende kosten, totaal		*€ 35.223*	*€ 35.778*	*€ 39.850*	*€ 51.395*	*€ 162.246,62*
per m2 bvo		€ 235	€ 239	€ 245	€ 265	
per m3		€ 81	€ 82	€ 85	€ 91	
% bijkomende kosten van bouwkosten		29%	29%	30%	29%	
Stichtingskosten (excl. btw)		€ 156.723,48	€ 158.028,25	€ 173.100,03	€ 225.769,86	
per m2 bvo		€ 1.044,82	€ 1.053,52	€ 1.065,23	€ 1.165,26	
per m3		€ 360,28	€ 363,28	€ 367,32	€ 401,82	
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt	nvt	
Totaal stichtingskosten		**€ 156.723,48**	**€ 158.028,25**	**€ 173.100,03**	**€ 225.769,86**	**€ 713.621,62**
Per woning						
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)		**€ 46.582,30**	**€ 50.236,22**	**€ 63.263,61**	**€ 75.263,20**	
quote		23%	24%	27%	25%	
per m2 kavel		€ 332,73	€ 313,98	€ 316,32	€ 301,05	
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 46.582,30**	**€ 50.236,22**	**€ 63.263,61**	**€ 75.263,20**	**€ 235.345,32**

BIJLAGE 4

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.531-D1c1
Datum	4-12-2018
Versie	Volkel
Status	Concept

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Totaal
Programma						
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	Koop	Koop	
Type		Tussenwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap	
Aantal		1	1	1	1	4
m2 gbo		120	120	130	155	525
vormfactor		0,80	0,80	0,80	0,80	
m2 bvo		150	150	163	194	656
m3	2,9	435	435	471	562	1.903
m2 kavel		140	160	200	250	750
Marktwaarde						
VON-prijs (incl. btw)		**€ 236.000,00**	**€ 242.000,00**	**€ 280.000,00**	**€ 354.250,00**	**€ 1.112.250,00**
per m2 gbo		€ 1.967	€ 2.017	€ 2.154	€ 2.285	
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 195.041,32	€ 200.000,00	€ 231.404,96	€ 292.768,60	€ 919.214,88
Stichtingskosten						
Bouwkosten		*€ 121.500,00*	*€ 122.250,00*	*€ 133.250,00*	*€ 174.375,00*	*€ 551.375,00*
per m2 bvo		€ 810,00	€ 815,00	€ 820,00	€ 900,00	
per m3		€ 279,31	€ 281,03	€ 282,76	€ 310,34	
Bijkomende kosten	13%	€ 15.795,00	€ 15.892,50	€ 17.322,50	€ 22.668,75	€ 71.678,75
per m2 bvo		€ 105,30	€ 105,95	€ 106,60	€ 117,00	
per m3		€ 36,31	€ 36,53	€ 36,76	€ 40,34	
Algemene kosten	4%	€ 7.801,65	€ 8.000,00	€ 9.256,20	€ 11.710,74	€ 36.768,60
per m2 bvo		€ 52,01	€ 53,33	€ 56,96	€ 60,44	
per m3		€ 17,93	€ 18,39	€ 19,64	€ 20,84	
Winst & Risico	5%	€ 9.752,07	€ 10.000,00	€ 11.570,25	€ 14.638,43	€ 45.960,74
per m2 bvo		€ 65,01	€ 66,67	€ 71,20	€ 75,55	
per m3		€ 22,42	€ 22,99	€ 24,55	€ 26,05	
Financieringskosten		€ 1.122,04	€ 1.133,02	€ 1.249,45	€ 1.624,21	€ 5.128,71
Bouwtijd (maanden)		12	12	12	12	
Bouwrente		4%	4%	4%	4%	
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	70%	70%	
Rente over bouwkosten		€ 721,85	€ 726,31	€ 791,66	€ 1.035,99	
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 400,18	€ 406,71	€ 457,79	€ 588,22	
Bijkomende kosten, totaal		*€ 34.471*	*€ 35.026*	*€ 39.398*	*€ 50.642*	*€ 159.536,80*
per m2 bvo		€ 230	€ 234	€ 242	€ 261	
per m3		€ 79	€ 81	€ 84	€ 90	
% bijkomende kosten van bouwkosten		28%	29%	30%	29%	
Stichtingskosten (excl. btw)		€ 155.970,76	€ 157.275,52	€ 172.648,39	€ 225.017,13	
per m2 bvo		€ 1.039,81	€ 1.048,50	€ 1.062,45	€ 1.161,38	
per m3		€ 358,55	€ 361,55	€ 366,36	€ 400,48	
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt	nvt	
Totaal stichtingskosten		**€ 155.970,76**	**€ 157.275,52**	**€ 172.648,39**	**€ 225.017,13**	**€ 710.911,80**
Per woning						
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)		**€ 39.070,57**	**€ 42.724,48**	**€ 58.756,56**	**€ 67.751,46**	
quote		20%	21%	25%	23%	
per m2 kavel		€ 279,08	€ 267,03	€ 293,78	€ 271,01	
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 39.070,57**	**€ 42.724,48**	**€ 58.756,56**	**€ 67.751,46**	**€ 208.303,08**

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.531-D1c1
Datum	4-12-2018
Versie	Odiliapeel
Status	Concept

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Totaal
Programma						
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	Koop	Koop	
Type		Tussenwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap	
Aantal		1	1	1	1	4
m2 gbo		115	120	130	155	520
vormfactor		0,80	0,80	0,80	0,80	
m2 bvo		144	150	163	194	650
m3	2,9	417	435	471	562	1.885
m2 kavel		125	160	200	240	725
Marktwaarde						
VON-prijs (incl. btw)		**€ 216.000,00**	**€ 232.000,00**	**€ 266.000,00**	**€ 340.000,00**	**€ 1.054.000,00**
per m2 gbo		€ 1.878	€ 1.933	€ 2.046	€ 2.194	
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 178.512,40	€ 191.735,54	€ 219.834,71	€ 280.991,74	€ 871.074,38
Stichtingskosten						
Bouwkosten		*€ 116.437,50*	*€ 122.250,00*	*€ 133.250,00*	*€ 174.375,00*	*€ 546.312,50*
per m2 bvo		€ 810,00	€ 815,00	€ 820,00	€ 900,00	
per m3		€ 279,31	€ 281,03	€ 282,76	€ 310,34	
Bijkomende kosten	13%	€ 15.136,88	€ 15.892,50	€ 17.322,50	€ 22.668,75	€ 71.020,63
per m2 bvo		€ 105,30	€ 105,95	€ 106,60	€ 117,00	
per m3		€ 36,31	€ 36,53	€ 36,76	€ 40,34	
Algemene kosten	4%	€ 7.140,50	€ 7.669,42	€ 8.793,39	€ 11.239,67	€ 34.842,98
per m2 bvo		€ 49,67	€ 51,13	€ 54,11	€ 58,01	
per m3		€ 17,13	€ 17,63	€ 18,66	€ 20,00	
Winst & Risico	5%	€ 8.925,62	€ 9.586,78	€ 10.991,74	€ 14.049,59	€ 43.553,72
per m2 bvo		€ 62,09	€ 63,91	€ 67,64	€ 72,51	
per m3		€ 21,41	€ 22,04	€ 23,32	€ 25,00	
Financieringskosten		€ 1.066,21	€ 1.124,09	€ 1.236,95	€ 1.611,49	€ 5.038,74
Bouwtijd (maanden)		12	12	12	12	
Bouwrente		4%	4%	4%	4%	
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	70%	70%	
Rente over bouwkosten		€ 691,78	€ 726,31	€ 791,66	€ 1.035,99	
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 374,44	€ 397,78	€ 445,29	€ 575,50	
Bijkomende kosten, totaal		*€ 32.269*	*€ 34.273*	*€ 38.345*	*€ 49.569*	*€ 154.456,06*
per m2 bvo		€ 224	€ 228	€ 236	€ 256	
per m3		€ 77	€ 79	€ 81	€ 88	
% bijkomende kosten van bouwkosten		28%	28%	29%	28%	
Stichtingskosten (excl. btw)		€ 148.706,70	€ 156.522,79	€ 171.594,58	€ 223.944,49	
per m2 bvo		€ 1.034,48	€ 1.043,49	€ 1.055,97	€ 1.155,84	
per m3		€ 356,72	€ 359,82	€ 364,13	€ 398,57	
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt	nvt	
Totaal stichtingskosten		**€ 148.706,70**	**€ 156.522,79**	**€ 171.594,58**	**€ 223.944,49**	**€ 700.768,56**
Per woning						
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)		**€ 29.805,70**	**€ 35.212,75**	**€ 48.240,13**	**€ 57.047,24**	
quote		17%	18%	22%	20%	
per m2 kavel		€ 238,45	€ 220,08	€ 241,20	€ 237,70	
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 29.805,70**	**€ 35.212,75**	**€ 48.240,13**	**€ 57.047,24**	**€ 170.305,82**

BIJLAGE 5

Grondprijzen 2019 gemeente Uden			
De Ruiter	**Programma**	**Grondprijs 2019**	**Opmerking**
Tussenwoning		€ 330,00	
Eindwoning		€ 315,00	
Hoekwoning		€ 295,00	
Twee-onder-één kapwoning		€ 300,00	
Vrijstaande woning		€ 305,00	
Veld 2/Verlengde Lentemorgen Tussenwoning		€ 355,00	Uitgangspunt courante kavel en tuin op zuiden
Veld 2/Verlengde Lentemorgen Eindwoning		€ 340,00	Uitgangspunt courante kavel en tuin op zuiden
Veld 2/Verlengde Lentemorgen Hoekwoning		€ 315,00	Uitgangspunt courante kavel en tuin op zuiden
Veld 2/Verlengde Lentemorgen Twee-onder-één kapwoning		€ 320,00	Uitgangspunt courante kavel en tuin op zuiden
Veld 2/Verlengde Lentemorgen Vrijstaande woning		€ 330,00	Uitgangspunt courante kavel en tuin op zuiden
Park Maashorst Kamer II	**Programma**	**Grondprijs 2019**	**Opmerking**
Vrijstaand	15 x vrijstaand	€ 315,00	
Hoevenseweg	**Programma**	**Grondprijs 2019**	**Opmerking**
Vrijstaand	1 x vrijstaand	€ 290,00	Uitgangspunt goede ontsluiting
Velmolen-Oost Gulden	**Programma**	**Grondprijs 2019**	**Opmerking**
Twee-onder-één kapwoning	3 x 2 twee-kappers	€ 275,00	Ten zuiden van N264
Velmolen Buiten	**Programma**	**Grondprijs 2019**	**Opmerking**
Twee-onder-één kapwoning	4 x 2 twee-kappers	€ 255,00	Ondiepe kavel
Vrijstaande woning	1 x vrijstaand	€ 305,00	Gelegen aan park
Vrijstaande woning	2 x vrijstaand	€ 280,00	Tuin op het noorden
Spechtenlaan fase IIb Odiliapeel	**Programma**	**Grondprijs 2019**	**Opmerking**
Twee-onder-één kapwoning	2 x 2 twee-kappers	€ 240,00	
Vrijstaande woning	5 x vrijstaand	€ 275,00	

BIJLAGE 6

Bedrijventerrein Goorkens



Bedrijventerrein Hoogveld

