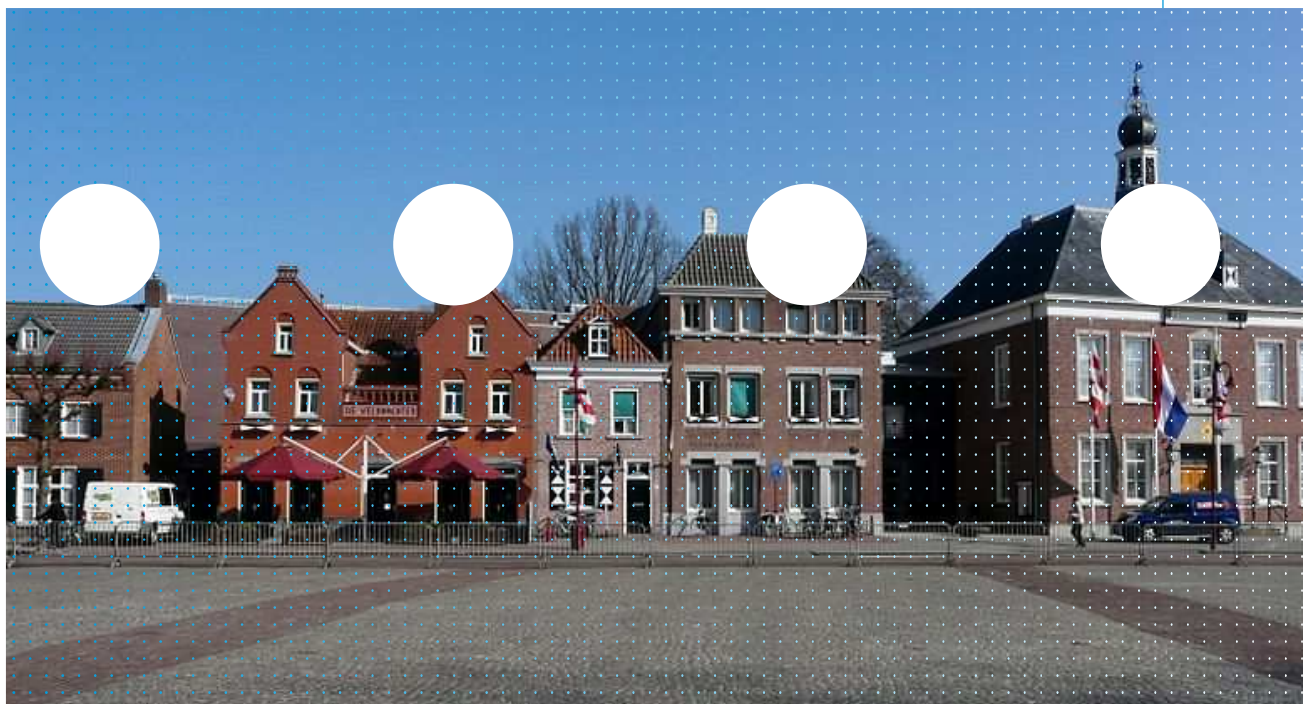


**stec  
groep**



# Marktconforme grondprijzen 2019 gemeente Gemert- Bakel

Stec Groep aan gemeente Gemert-Bakel

**Erik de Leve, Luuk Lentferink & Peter Stopel**  
10 oktober 2018

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak .....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Prijsadviezen wonen</b>	<b>4</b>
2.1	Reken voor woningbouwkavels in Gemert-Bakel op € 230 tot € 300 per m <sup>2</sup> , ex btw (prijspeil 01-01-2019) .....	4
2.2	De residuele som: opbrengsten minus kosten .....	5
2.3	VON-prijzen liggen in Gemert-Bakel naar verwachting tussen € 1.850 en € 2.760 per m <sup>2</sup> gbo (prijspeil 01-01-2019).....	5
2.4	Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype .....	6
2.5	Gehanteerde stichtingskosten liggen tussen de € 1.065 en € 1.185 per m <sup>2</sup> bvo (prijspeil 01-01-2019) .....	7
2.6	Grondwaarde voor sociale huurwoningen in Gemert-Bakel ligt gemiddeld op € 28.100 per woning exclusief btw.....	7
2.7	Uitgangspunten voor residuele grondwaardeberekening .....	8
2.8	Verreken de kosten voor duurzaamheidsmaatregelen niet in de grondprijs, tenzij u als gemeente extra wilt (laten) inzetten op verduurzaming .....	10
<b>3</b>	<b>Woningmarkt-ontwikkelingen</b>	<b>13</b>
3.1	Ga voor de ontwikkeling van VON-waarden uit van 4 - 6 % de komende twee jaar.....	13
3.2	Ga voor de stichtingskosten uit van circa 5% stijging .....	13
3.3	Woningbouwproductie stabiel, sterke dynamiek woningmarkt .....	14
3.4	Residuele grondwaarden wonen in lijn met regionale grondprijzen .....	16
<b>4</b>	<b>Prijsadviezen bedrijventerreinen</b>	<b>17</b>
4.1	Bedrijventerreinenmarkt in de lift.....	17
4.2	Reken voor Gemert-Bakel met een grondprijs tussen € 130 en € 140 per m <sup>2</sup> , ex btw .....	18
	<b>Bijlage A: Onderbouwing grondprijzen wonen</b>	<b>21</b>
	Projectprofielen wonen .....	21
	Transacties en referenties woningmarkt .....	24
	<b>Bijlage B: Onderbouwing grondprijzen bedrijventerreinen</b>	<b>34</b>
	Locatieprofiel Smartpark.....	34
	Ontwikkeling grondprijsparemeters: huurprijzen, BAR en stichtingskosten .....	34

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie en vragen

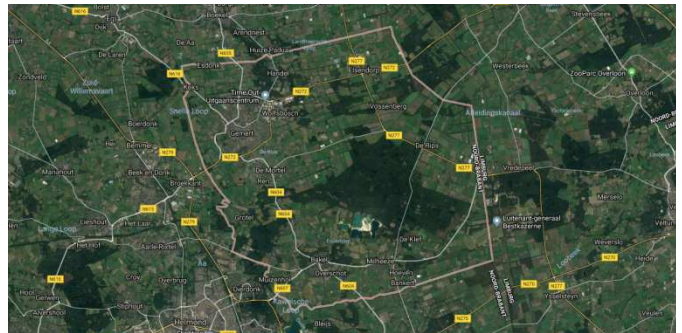
Gemeente Gemert-Bakel hanteert al enige jaren grondprijzen voor woningbouwlocaties en bedrijventerreinen die zijn gebaseerd op de comparatieve methode: vergelijking met de grondprijzen van omliggende gemeenten. Dit jaar wilt u uw grondprijzen baseren op een goed onderbouwde en marktconform bepaalde waarde, onder andere voor de accountantscontrole. Bij voorkeur uitgewerkt in een duidelijk leesbaar en helder rapport. Dit rapport dient als input voor uw grondprijzbeleid 2019 en in de grondexploitaties.

U vraagt nu externe ondersteuning voor het bepalen van de marktconforme grondprijzen. Het gaat om gronden voor woningbouw in de zeven kernen binnen de gemeente en op één bedrijvenlocatie:

- Bakel
- Gemert
- Handel
- Milheeze
- De Mortel
- De Rips
- Elsendorp

en de bedrijvenlocatie in:

- Gemert (Smartpark).



## 1.2 Onze aanpak

Het gaat om de grondprijzen per 1 januari 2019. Dit baseren we op de actuele situatie (oktober 2018) waarover we de door ons verwachte indexering voor de periode oktober 2018-januari 2019 hanteren. De indexering hanteren we over zowel de opbrengstenkant als over de kostenkant van de waardebepaling. Allereerst bepalen we reële VON-waarden voor de met u afgestemde woningtypen (zelfbouw en projectbouw in de 7 kernen binnen uw gemeente en de commerciële waarden voor 1 bedrijventerrein in Gemert. Hiervoor kijken we onder andere naar het actuele aanbod (referenties) en de ontwikkeling van transactieprizen in de afgelopen jaren. Vervolgens bepalen we de bouwkosten en de stichtingskosten om de residuele grondwaarden te bepalen voor deze vastgoedsegmenten. Ook geven we u op basis van de comparatieve methode en een kasstromenmodel, inzicht in de grondwaarden voor sociale huurwoningen. De grondwaarden voor de sociale huurwoningen geven we weer op het niveau van de gemeente.

We gebruiken in deze rapportage de termen waarde en prijs door elkaar, we u adviseren om marktconforme transacties te hanteren en grond te verkopen voor de actuele, marktconforme waarde.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we eerst onze prijsadviezen voor woningbouw. Vervolgens gaan we nader in op de achterliggende pijlers van het grondprijzadvies: de VON-opbrengsten en stichtingskosten. In hoofdstuk 3 geven we vervolgens een overzicht van de meest recente en te verwachten marktontwikkelingen (VON-prijs indexering en verwachte bouwkostenstijgingen).

In Hoofdstuk 4 geven we onze prijsadviezen ten aanzien van bedrijventerreinen. In de bijlagen vindt u de achtergrondgegevens waar we onze adviezen op hebben gebaseerd.

# 2 Prijsadviezen wonen

## 2.1 Reken voor woningbouwkavels in Gemert-Bakel op € 230 tot € 300 per m<sup>2</sup>, ex btw (prijspeil 01-01-2019)

### Reken voor kavels voor project- en zelfbouw in Gemert-Bakel op € 230 tot € 300 per m<sup>2</sup>

De aangegeven grondwaarden in deze paragraaf zijn residueel berekend. Als uitgangspunt dienen de actuele grondwaarden (per 1 oktober 2018) welke zijn geïndexeerd naar 1 januari 2019. Zie bijlage A, tabellen A7 t/m A11, voor de actuele grondwaarden en de indexering.

De residuele grondwaarde-berekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. De residuele berekening voor de verschillende locaties en typen woningen staat weergegeven in onderstaande tabel. Voor januari 2019 komen we voor deze typen uit op grondwaarden die variëren van € 230 tot € 300 per m<sup>2</sup> kavel, exclusief btw. De grondwaarde per m<sup>2</sup> is afhankelijk van woningtype, projectlocatie, ligging binnen project en kavelgrootte. In de paragrafen hierna zetten we uiteen hoe we op basis van VON-waarden en stichtingskosten tot deze residuele grondwaarden zijn gekomen.

In de tabel gaan we uit van de gemiddelde waarden binnen de projectlocaties. U kunt binnen de projectlocaties nog differentiëren in prijs, met een maximale opslag van circa +10% voor gunstig gelegen kavels (vrij uitzicht, goede ligging, goede indeling, positieve omgevingsfactoren) en een maximale afslag van -10% voor de minder gunstig gelegen kavels (ongunstige bezonning, storende factoren in de directe omgeving, drukke weg, ongunstige verkaveling et cetera).

**Tabel 1: Residuele grondprijzen per m<sup>2</sup> kavel voor woningbouw in Gemert-Bakel (prijspeil 01-01-2019)**

Projectlocatie	Type	Gbo m <sup>2</sup>	Kavel	Prijs per m <sup>2</sup> kavel (excl. btw)
Gemert	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 285
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 300
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 290
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 280
Bakel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 265
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 290
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 280
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 275
Milheeze	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 250
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 280
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 275
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 265
Handel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 250
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 280
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 275
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 265
De Mortel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 250
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 280
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 275
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 265
De Rips	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 230
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 270
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 255
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 250
Elsendorp	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 230
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 270
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 255
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 250

Vergeleken met het huidige grondprijnsbeleid van de gemeente Gemert-Bakel<sup>1</sup> betekent dit een gemiddelde verhoging van circa 2%, gerekend per m<sup>2</sup> kavel excl. btw. Dit verschilt echter wel naar locatie en woningtype.

## 2.2 De residuele som: opbrengsten minus kosten

De aangegeven grondwaarden in de vorige paragraaf zijn residueel berekend. De residuele waardeberekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. In het kader op de volgende pagina staat de uitgewerkte residuele benadering als voorbeeld. De werkwijze voor woningen is als volgt: uit de VON-prijs (opbrengsten) halen we de btw (delen door 121%). Daarna trekken we nog de stichtingskosten (exclusief btw) van deze VON-prijs exclusief btw af. De waarde van de grond resteert: het residu of de residuele waarde.

**Figuur 1: Kader voorbeeldberekening residuele grondwaarde woningen**

VON-prijs	121.000	
btw	21.000	-/-
inkomsten ontwikkelaar	100.000	
stichtingskosten (excl. btw)	80.000	-/-
grondwaarde (excl. btw)	20.000	
btw grond	4.200	
grondwaarde (incl. btw)	24.200	

Voor het vaststellen van de residuele grondwaarden gebruiken we een breed spectrum aan bronnen. In paragraaf 2.6 (VON-waarden) en 2.7 (stichtingskosten) gaan we hier nader op in.

## 2.3 VON-prijzen liggen in Gemert-Bakel naar verwachting tussen € 1.850 en € 2.760 per m<sup>2</sup> gbo (prijspeil 01-01-2019)

**Reken voor de project- en zelfbouwoningen op VON-prijzen van € 191.100 tot € 410.900 per m<sup>2</sup> gbo**

Uitgangspunt voor de residuele grondwaardebepaling is de VON-prijs per locatie en woningtype.

Reken voor nieuwe projectbouwoningen op de doorgerekende locaties met VON-prijzen van € 1.850 per m<sup>2</sup> gbo tot € 2.760 per m<sup>2</sup> gbo, afhankelijk van woningtype en locatie.

**Tabel 2: VON-prijs/waardeniveau projectbouwoningen Gemert-Bakel (prijspeil 01-01-2019)**

Project	Type	Gbo m <sup>2</sup>	Kavel	VON / m <sup>2</sup> gbo	VON totaal (incl. btw)	VON totaal (excl. btw)
Gemert	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.925	€ 240.800	€ 199.000
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.410	€ 337.100	€ 278.600
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.660	€ 399.200	€ 329.900
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.760	€ 497.200	€ 410.900
Bakel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.900	€ 237.600	€ 196.400
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.380	€ 333.500	€ 275.600
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.635	€ 395.400	€ 326.700
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.735	€ 492.700	€ 407.200
Milheeze	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.875	€ 234.400	€ 193.700
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.355	€ 330.000	€ 272.700
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.610	€ 391.600	€ 323.600
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.710	€ 488.100	€ 403.400
Handel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.875	€ 234.400	€ 193.700
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.355	€ 330.000	€ 272.700
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.610	€ 391.600	€ 323.600
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.710	€ 488.100	€ 403.400

<sup>1</sup> B&W voorstel grondprijzen 2018, gemeente Gemert-Bakel.

De Mortel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.875	€ 234.400	€ 193.700
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.355	€ 330.000	€ 272.700
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.610	€ 391.600	€ 323.600
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.710	€ 488.100	€ 403.400
De Rips	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.850	€ 231.300	€ 191.100
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.330	€ 326.400	€ 269.800
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.560	€ 384.000	€ 317.300
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.660	€ 479.000	€ 395.900
Elsendorp	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.850	€ 231.300	€ 191.100
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.330	€ 326.400	€ 269.800
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.560	€ 384.000	€ 317.300
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.660	€ 479.000	€ 395.900

Bron: Stec Groep (2018). kolom 5 afgerond op € 5, kolom 6 en 7 op € 100. Prijspeil 01-01-2019

Bovenstaande tabel gaat uit van gangbare maten (gbo en kavel). Dit zijn de normen die we u adviseren om te hanteren. Kleine afwijkingen hiervan leiden tot grofweg dezelfde grondwaarden. Door deze normen te hanteren, zorgt u dat u niet ieder project apart hoeft door te rekenen.

## 2.4 Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype

De prijsadviezen zijn tot stand gekomen door een analyse van verschillende gegevensbronnen, waaronder CBS, Funda, Huizenzoeker en NVM. De gehanteerde werkwijze in het kort:

1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (Huizenzoeker en Funda) en gerealiseerde transactiepreizen van NVM over de periode 2017 - 2018.
2. Binnen de beschikbare data uit Huizenzoeker (overzicht bijlage A, tabel A4) is specifiek gekeken naar de gegevens (oppervlak, kaveloppervlak, woningtype en vraagprijzen) van jonge woningen (na het jaar 2000) en nieuwbouwwoningen (die net gerealiseerd zijn of op korte termijn worden gerealiseerd). De prijsniveaus van deze jonge of nieuwbouwwoningen liggen doorgaans hoger dan de gemiddelde prijsniveaus (uit punt 1). Doorgaans ligt het prijsniveau per m<sup>2</sup> gbo van nieuwbouwwoningen 5 – 10% boven dat van de gemiddelde bestaande woning (alle bouwperioden). Deze 'nieuwbouw-opslag' komt door kwaliteitsverschil met verouderde bestaande bouw. Deze opslag is doorgaans hoger voor appartementen (7 – 10%) en goedkopere grondgebonden woningen. Duurdere woningen worden doorgaans beter onderhouden, voldoen langer aan woontrends en worden vaker vernieuwd (badkamer, sanitair, keuken et cetera). Hiervoor hanteren we meer de onderkant van de opslagmarge (5%).
3. Op het gemiddelde vraagprijsniveau uit Huizenzoeker en het gemiddelde transactieprijsniveau (NVM) is een opslag gehanteerd om tot VON-prijzen voor nieuwbouw te komen: het aanbod en de transactiegegevens beslaan voor een groot deel woningen uit de bestaande bouw, waarvan een groot deel niet de (bouw)kwaliteit heeft van nieuwbouwwoningen. Door deze correctie vallen de VON prijzen hoger uit dan de gemiddelde transactie-/ vraagprijzen van de bestaande bouw. Daarnaast hanteren we over de vraagprijzen van de bestaande woningen een afslag van 2,3 % (het gemiddelde verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs in Nederland in 2017, bron: NVM).
4. Voor de vaststelling van de prijzen hebben we ook rekening gehouden met de transactiepreizen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM voor de specifieke projectgebieden binnen Gemert-Bakel. De NVM-transactiegegevens vindt u in bijlage A, tabel A1 t/m A3.
5. Naast deze referentiebronnen is ook gekeken naar prijsniveaus van specifieke referentiewoningen en -projecten en zijn deze ook meegenomen voor de bepaling van ons prijsadvies. Een overzicht van referentiewoningen vindt u in bijlage A, tabel A5.
6. We corrigeerden de uitkomsten (uit punt 1 en 2) handmatig om de uitspringers eruit te halen. Dit is gebaseerd op logische overgangen tussen prijsklassen en typen, verschil in kwaliteit tussen locaties en op marktgevoel en bureauexpertise en op de punten 4 en 5.
7. Daarnaast houden we rekening met het feit dat zelfbouwwoningen voor de initiële kopers doorgaans 5-10% meer waard zijn dan een reguliere projectenbouwwoning. Deze woningen worden immers helemaal afgestemd op de woonwensen en -eisen van de eerste kopers.

VON-prijzen zijn een indicatie van de aantrekkelijkheid van kernen. Uitgaande van een zelfde woning (naar type, grootte en perceel), zal de VON-prijs in een meer gewilde woonkern hoger liggen dan in een kern die iets minder gewild is. Uit de VON-prijzen (en daarmee ook de residuele grondwaarde) blijkt dat de kernen met het hoogste voorzieningenniveau ook de hoogste VON-prijzen en hoogste grondwaardes hebben. De nabijheid van voorzieningen / aanwezigheid van voorzieningen wordt door veel huishoudens immers ook als aantrekkelijk gezien. De kern Gemert steekt wat het voorzieningenniveau betreft, boven de andere kernen in de gemeente uit. In de profielen van de kernen in bijlage A wordt ook ingegaan op het voorzieningenniveau per kern). Dit zien we terug in de gemiddelde VON-prijzen en zo in de residuele grondwaardes.

## 2.5 Gehanteerde stichtingskosten liggen tussen de € 1.065 en € 1.185 per m<sup>2</sup> bvo (prijspeil 01-01-2019)

De residuele grondwaarde is gebaseerd op de eerder genoemde VON-waarden en de stichtingskosten per woningtype en projectlocatie. Zie tabel A6 in de bijlage voor een overzicht van de referentiewoningen waarvoor we de residuele waarde hebben bepaald.

Op basis van deze woningtypen en de daarbij bijbehorende woonoppervlakten (zie volgende tabel), vinden we (gemiddelde) stichtingskosten van € 1.065 tot € 1.185 per m<sup>2</sup> bvo realistisch (prijspeil 01-01-2019). We hanteren voor iedere locatie dezelfde stichtingskosten per type. We gebruiken per type de (gemiddelde) vormfactoren van 83-85% en we rekenen met bijkomende kosten van 28%. Dit is gebaseerd op bouwkostenkompas, gesprekken met andere bouwcostendeskundigen en op onze eigen bureauexpertise. De bron bouwkostenkompas zien we als een goede bron om verschillen in bouwkosten tussen woningtypen en gedurende een periode te bepalen. Doorgaans rekent bouwkostenkompas met relatief hoge bouwkosten (in feite de aanneemsom) en lage vormfactoren. Wanneer u specifieke (stedenbouwkundige) eisen stelt binnen een plan (bijvoorbeeld platte daken of specifieke materialen), kunnen de stichtingskosten per m<sup>2</sup> bvo of vormfactoren anders zijn.

Op basis van ons onderzoek in 2016 voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken over de kosten van zelfbouw, zien wij in het totaal aan stichtingskosten weinig tot geen verschil tussen zelfbouwwoningen / woningen in particulier opdrachtgeverschap en projectenbouw.

**Tabel 3: Stichtingskosten (bouw- en bijkomend exclusief btw) woningen particulier opdrachtgeverschap Gemert-Bakel (peildatum 01-01-2019)**

Type woning	Gbo m <sup>2</sup>	Vorm-factor	Bvo m <sup>2</sup>	Bouw-kosten/m <sup>2</sup> bvo	Bijkomend/m <sup>2</sup> bvo (28%)	Totaal kosten/ m <sup>2</sup> bvo	Totale stichtingskosten (excl. btw)
Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	85%	147 m <sup>2</sup>	€ 830	€ 235	€ 1.065	€ 156.500
2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	83%	169 m <sup>2</sup>	€ 875	€ 245	€ 1.120	€ 189.200
Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	83%	181 m <sup>2</sup>	€ 925	€ 260	€ 1.185	€ 214.400
Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	83%	217 m <sup>2</sup>	€ 925	€ 260	€ 1.185	€ 257.300

Bron: Bouwkostenkompas (2018), Stec Groep (2018). Kolom 4 t/m 7 afgerond op vijftallen, kolom 8 op € 100.

## 2.6 Grondwaarde voor sociale huurwoningen in Gemert-Bakel ligt gemiddeld op € 28.100 per woning exclusief btw

We adviseren u in Gemert-Bakel voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen te rekenen met residuele grondwaarden voor sociale huurwoningen. De waarde ligt gemiddeld op € 28.100 voor een kavel, afhankelijk van het woningtype. Dit is gebaseerd op het gemiddelde van 3 berekende scenario's (en nieuwbouw conform bouwbesluit). In onderstaande tabel leest u de residuele grondwaarden voor een gemiddelde rijwoning. In paragraaf 2.7 leest u de onderbouwing voor de geadviseerde grondwaarden.

**Tabel 4: Gemiddelde residuele grondwaarde sociale huurwoning Gemert-Bakel**

Type woning	Woonoppervlak in m <sup>2</sup> gbo	Kaveloppervlak / BVO in m <sup>2</sup>	Huurprijs per maand	Grondwaarde ex btw
Rijwoning (sociale huur)	95 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	€ 710	€ 28.100

Bron: Stec Groep (2018). Residuele waarde en residuele waarde per m<sup>2</sup> zijn respectievelijk afgerond op honderd- en vijftallen.

## 2.7 Uitgangspunten voor residuele grondwaardeberekening

Voor het bepalen van de grondwaarde hanteren we de residuele benadering. De grondwaarde is hierbij de resultante van de beleggingswaarde (zie volgende pagina voor uitleg van het begrip 'beleggingswaarde') minus de stichtingskosten (zie voorbeeldberekening hieronder). De gehanteerde uitgangspunten hiervoor beschrijven we in dit rapport. We berekenden een uitpond- en een 10 en 50-jaars exploitatie-scenario door, conform de meest recente vereisten in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (eind 2017). Het gemiddelde van deze scenario's leidt tot de marktwaarde van de grond.

In het uitpondscenario gaan we uit van uitponden vanaf jaar 1 (verkoop woningen bij mutatie, met mutatiepercentage van 7,6%).

### VOORBEELDBEREKENING RESIDUELE GRONDWAARDE HUURWONINGEN

beleggingswaarde	121.000	
btw	21.000	-/-
inkomsten corporatie	100.000	
bouwkosten (excl btw)	80.000	-/-
grondwaarde (excl btw)	20.000	
btw grond	4.200	
grondwaarde (incl. btw)	24.200	

### Beleggingswaarde ligt gemiddeld op € 165.500 inclusief btw

Uitgangspunt voor de opbrengstenkant van de residuele berekening zijn de beleggingswaarden. We hanteren een beleggingswaarde van gemiddeld € 165.500 inclusief btw. De beleggingswaarde is de netto contante waarde van alle kasstromen voortkomend uit de verhuur van de woning (zie tabel 5).

Huurinkomsten, verkoopopbrengsten door uitponden en de eindwaarde van de belegging vormen samen de inkomende kasstromen. Uitgaande kasstromen zijn onder andere kosten voor beheer, onderhoud en belastingen. We lichten alle in- en uitgaande kasstromen hieronder toe:

- De **huurinkomsten** liggen in lijn met de prijsgrenzen van het sociale huurstelsel voor 2018. Voor de rijwoningen hanteren we de liberalisatiegrens. Ten opzichte van de marktconforme huurwaarde is dit relatief laag (dit drukt de grondwaarde). Bij de huurinkomsten houden we geen rekening met servicekosten (bij appartementen). Eventuele servicekosten kunnen 1 op 1 worden verrekend met de beheerkosten en hebben derhalve geen invloed op de grondwaarde.
- De **disconteringsvoet** is de door ons als marktconform ingeschatte disconteringsvoet. De disconteringsvoet zoals benoemd in het Handboek staat tussen haakjes vermeld in onderstaande tabel. De reden dat we afwijken van de disconteringsvoeten in het Handboek is dat we deze erg vinden afwijken van de huidige rentestand en het risico dat woningcorporaties lopen met investeringen.
- Voor de **onderhoudskosten** wijken we af van het Handboek. De onderhoudskosten in het Handboek (tussen haakjes in de tabel) liggen gemiddeld circa 25% hoger dan wat wij marktconform vinden.
- De **beheerkosten** liggen in lijn met de richtlijnen vanuit het Handboek.
- De hoogte van de **verhuurdersheffing** is onzeker voor de periode na 2023. We hanteren daarom het gemiddelde heffingspercentage van de periode 2018-2023 voor de gehele beschouwingsperiode: 0,588% van de WOZ-waarde.
- Voor de **uitpondwaarde** van de woningen baseren we ons op vraag- en transactieprizen van Funda (zie bijlage). Daarbij doen we op- en afslagen voor woningkwaliteit (afwerkingsniveau, bestaande



bouw/nieuwbouw), locatie (nabijheid voorzieningen, kwaliteit van de leefomgeving) en transactiedatum.

- De **leegwaarde-ratio** bepaalt de eindwaarde van het complex aan het einde van de beschouwingsperiode. De leegwaarde-ratio geeft de verhouding aan tussen de waarde bij complexgewijze verkoop (in verhuurde staat) versus de leegwaarde. In de scenario's 10 jaar doorexpluiten en uitponden wordt de eindwaarde van de woningen in 10 jaar berekend en netto contant gemaakt naar nu. Voor het scenario 50 jaar doorexpluiten gebeurt dit na 50 jaar.

**Tabel 5: Uitgangspunten kasstromen sociale huurwoningen in Gemert-Bakel (gemiddelden 3 scenario's)**

Type woning	Huur p.m.	Disconteringsvoet	Leegwaarde %	Onderhoud p.j.*	Beheer p.j.	Verhuurderheffing jaar 1	Verkoopwaarde bij uitponden jaar 1	Beleggingswaarde (incl btw)
Rijwoning (sociale huur)	€ 710	6,08% (6,56%)	85%	€ 600 (€ 850)	€ 425	€ 1.010	€ 173.400	€ 165.500

Bron: Handboek modelmatig waarden marktwaarde (2018). Stec Groep (2018). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen.

\*Bedrag/percentage tussen haakjes is het bedrag/percentage dat wordt aangehouden in het Handboek.

Alle inkomsten- en kostencomponenten in het kasstromenmodel worden geïndexeerd. Voor de indexatie van alle kostencomponenten en de huurinkomsten houden we 1,9% aan. Dat is de gemiddelde inflatie zoals geraamd door het Handboek voor de komende 15 jaar. Voor de leegwaarde geldt een gemiddelde indexatie van 2,2% voor de komende 15 jaar (ook conform het Handboek). We schatten deze percentages in als realistisch.

De beleggingswaarden variëren per scenario. Dit heeft te maken met twee factoren:

- Uitpoundwaarden zijn bij hoogconjunctuur doorgaans relatief hoog ten opzichte van de huurwaarden. Dit resulteert in hogere inkomsten bij een uitpoundscenario, een hogere beleggingswaarde en dus hogere residuele grondwaarden.
- De disconteringsvoet in een uitpoundscenario is hoger dan in een doorexploteer-scenario. Een 'aangeboken' complex (deels uitgepound) is een riskantere belegging dan een intact complex. Dit drukt de hoogte van de kasstroom in een uitpoundscenario weer iets naar beneden.

#### **Stichtingskosten inclusief btw bedragen gemiddeld € 131.600**

De kostenkant van de residuele berekening bestaat uit bouw- en bijkomende kosten (samen de stichtingskosten). De stichtingskosten exclusief btw voor de sociale huurwoningen ramen we op € 973 per m<sup>2</sup> bvo exclusief btw. De bouwkosten en vormfactoren baseren we op referenties uit het Bouwkostenkompas en eigen expertise. Overige uitgangspunten zijn: 28% bijkomende kosten en 21% btw.

**Tabel 6: Stichtingskosten woningen in Gemert-Bakel**

Type	Gbo	Vorm-Factor	Bouw-kosten/ m <sup>2</sup> BVO excl. btw	Bijkomend/ m <sup>2</sup> BVO (28%) excl. btw	Totaal/ m <sup>2</sup> BVO excl. btw	Totale stichtingskosten	
						Excl. btw	Incl. btw
Rijwoning (sociale huur)	95 m <sup>2</sup>	85%	€ 760	€ 212	€ 972	€ 108.700	€ 131.600

Bron: Bouwkostenkompas 2018, Stec Groep (2018). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen.

In onderstaande tabel leest u de residuele berekening af (netto kasstroom minus stichtingskosten). Hieruit volgt de residuele grondwaarde.

**Tabel 7: Residuele 'som' voor sociale huurwoningen in Gemert-Bakel (gemiddelde 3 scenario's)**

Type woning	Beleggings-waarde incl. btw	Totale stichtingskosten incl. btw	Residuele grondwaarde		
			Inclusief btw	Exclusief btw	Exclusief btw per m <sup>2</sup>
Rijwoning (sociale huur)	€ 165.500	€ 131.600	€34.000	€ 28.100	€ 234

Bron: Stec Groep (2018). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

## 2.8 Verreken de kosten voor duurzaamheidsmaatregelen niet in de grondprijs, tenzij u als gemeente extra wilt (laten) inzetten op verduurzaming

Nieuwbouwwoningen worden, onder druk van Europese doelstellingen en de invloed van de Nederlandse overheid, steeds duurzamer. Het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen heeft mogelijk invloed op de bouwkosten, woningwaarde en dus ook de grondprijs. In deze paragraaf gaan we in op de meerkosten en -opbrengsten bij extra duurzaamheidsmaatregelen. Uiteraard is het mogelijk om naast de genoemde ook andere duurzaamheidseisen te stellen aan een project.

### NIEUWBOUWWONINGEN NA 1 JULI 2018 ZONDER GASAANSLUITING

Het kabinet heeft besloten dat nieuwe woningen waarvoor de bouwaanvraag na 1 juli 2018 is gedaan niet meer kunnen rekenen op een gasaansluiting. In plaats van een reguliere cv-ketel dienen de woningen te worden uitgerust met (verwarmings-)installaties door aardwarmte of een luchtwarmtepomp. Enkel in geval van zwaarwegende redenen van algemeen belang is er in de wet de mogelijkheid om af te wijken van het gasloze uitgangspunt.

Bron: Aedes (mei 2018)

### Aanscherping van standaard EPC waarde naar 0,2 in 2020

Voor ons advies geldt EPC 0,4 – de wettelijke standaard bij nieuwbouw – als uitgangspunt. Vanaf 2020 geldt de BENG-norm (Bijna Energieneutraal Gebouw, met een EPC 0,2) echter als het wettelijke minimum. Dit zal na 2020 worden aangescherpt naar EPC 0-woningen. De bouwkosten van een EPC 0-woning liggen volgens bouwkostenkompas, afhankelijk van onder andere woningtype, 10-15% hoger dan voor reguliere nieuwbouw (met EPC 0,4).

### Kosten duurzaamheidsmaatregelen woningbouw bedragen minimaal € 18.500 per woning

De investering in een duurzame installatie liggen momenteel een stuk hoger dan een reguliere cv-ketel, zie onderstaande tabel. Voor een volledig elektrische warmtepomp en de extra isolatiemaatregelen is een gemiddeld huishouden al snel € 18.500 kwijt. De investering voor een 'nul-op-de-meterwoning' ligt fors hoger omdat er extra duurzaamheidsmaatregelen genomen moeten worden om naast de gebruikte energie voor het koelen en verwarmen van de woning, ook de door de bewoners gebruikte energie moet worden opgewekt.

Tabel 8: Kosten van installatie voor het opwekken van warmte / koude per type bestaande woning.

	Regulier (gas)	Warmtepomp (bodem)	Warmtepomp (lucht)	Houtpelletketel	Warmte koude opslag (WKO)
<b>Rijwoning</b>					
EPC 0,4	€ 5.300	€ 8.400	€ 6.900	€ 11.900	€ 9.700
BENG	€ 11.400	€ 11.800	€ 11.600	€ 15.800	€ 13.100
<b>Appartement</b>					
EPC 0,4	€ 4.600	€ 7.700	€ 6.600	n.v.t.	€ 9.000
BENG	€ 16.100	€ 16.900	€ 17.200	n.v.t.	€ 18.200
<b>2-1 kap woning</b>					
EPC 0,4	€ 5.800	€ 10.400	€ 8.400	€ 14.600	€ 11.200
BENG	€ 21.400	€ 22.300	€ 21.900	€ 26.600	€ 23.300
<b>Vrijstaande woning</b>					
EPC 0,4	€ 6.400	€ 12.100	€ 9.600	€ 15.400	€ 12.400
BENG	€ 33.000	€ 34.700	€ 35.200	€ 37.900	€ 34.800

Bron: 'Onderzoek residuele grondwaarde aardgasvrije en duurzame woningen' DWA (maart 2018), PAS bv, BSP, DWA (2018).

\*Genoemde bedragen zijn exclusief BTW en inclusief ISDE-subsidie.

In bovenstaande tabel zijn de kosten voor verschillende duurzame installaties afgezet tegen een reguliere gas gestookte cv-ketel, waarbij onderscheid is gemaakt naar EPC 0,4 en een BENG-woning (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Deze gegevens zijn afkomstig uit het onderzoek van DWA naar de residuele grondwaarden van aardgasvrije en duurzame woningen. De tabel moet zo gelezen worden dat de kosten voor een vrijstaande woning met EPC 0,4 met een gasgestookt installatie in de referentie € 6.400 bedragen. Ook zijn de totale kosten voor andere installaties ter vergelijking opgenomen.

### Terugverdientijd tussen de 7 en 14 jaar op basis van maximaal geoptimaliseerde voorspellingen

De terugverdientijd van een warmtepomp ligt tussen de 7 en 14 jaar<sup>2</sup>. Voor zonnepanelen ligt de terugverdientijd volgens berekeningen van de consumentenbond op gemiddeld 7 jaar<sup>3</sup>. Dit alles wel op basis van maximaal geoptimaliseerde voorspellingen. Door bijvoorbeeld natte zomers, warme winters of een niet optimale ligging van zonnepanelen gaat het rendement snel achteruit/ valt de besparing tegen. Het rendement van investeringen in duurzaamheid/ duurzaamheidstoepassingen bij nieuwbouwwoningen ligt enerzijds hoger omdat er tijdens het bouwen eenvoudig rekening mee gehouden kan worden om deze op de meest optimale manier te installeren. In (slecht geïsoleerde) bestaande bouw zorgen noodzakelijke aanpassingen voor een grotere kostenpost en daarmee een lager rendement. Hier zijn veel consumenten zich niet van bewust, of worden hierover niet goed geïnformeerd. Anderzijds zijn nieuwbouwwoningen vaak al veel energiezuiniger dan bestaande oudere woningen, waardoor de energiebesparing en het duurzaamheidseffect kleiner is bij extra investeringen / maatregelen.

### Duurzame woningbouw: vrijwel geen effect op de grondwaarde

Uit recente onderzoeken naar de effecten van duurzame woningbouw op de residuele grondwaarde komt naar voren dat duurzaam bouwen vrijwel geen (negatief) effect heeft op de grondwaarde (PAS bv, BSP en DWA, 2018). Hiertoe zijn de volgende verklaringen te vinden:

- Vanuit consumenten is er een grote interesse voor duurzaamheid en men is bereid hier meer voor te betalen, onafhankelijk van leeftijd, provincie of mate van verhuigeneidheid. Dit blijkt uit verschillende onderzoeken, van onder andere DWA & PAS BV (2018), AM (2018), BPD (2017) en Motivaction (2013). Ook tonen onderzoeken van onder andere het Kadaster aan dat een energiezuinige woning gemiddeld meer waard is dan een niet-energiezuinige woning. Gemiddeld gesproken ligt de transactieprijs van een woning met een gunstig A en B-label € 6.500 hoger ten opzichte van het gemiddelde D-label (bron: TIAS 2017, TIAS 2015, Aedes 2014, kadaster 2014). Woningen met een G of F-label zitten hier juist weer € 12.500 gemiddeld onder.

<sup>2</sup> Verbouwkosten.nl (februari 2018)

<sup>3</sup> Consumentenbond (februari 2018)

- Hypotheekverstrekkers zijn steeds meer geneigd om (aanvullende) financiering te verstrekken. Inmiddels is ook bekend dat de nieuwe regeling hypothecair krediet van de rijksoverheid meer financieringsruimte biedt voor duurzame woningen. Kopers van een EPC-0 woning kunnen hierdoor tot € 20.000 extra krediet verkrijgen.
- De hogere kosten / investering in de duurzame maatregel, kan op basis van een besparing op de energierekening worden terugverdiend. Deze benadering heet ook wel de TCO-benadering, Total Cost of Ownership-benadering.

De investering in duurzaamheid, en daarmee de hogere stichtingskosten, heeft zo geen effect op de door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor woningbouw.

#### Advies: duurzaamheid hoeft in principe niet verrekend te worden in het grondprijsbeleid

Omdat duurzaam bouwen vrijwel geen (negatief) effect heeft op de grondwaarde hoeft duurzaamheid in principe niet verrekend te worden in het grondprijsbeleid. Mocht de gemeente willen excelleren (zoals het verplicht stellen van bijvoorbeeld nul-op-de-meter-woningen) ten opzichte van nationale regelgeving op het gebied van duurzame woningbouw, dan kan overwogen worden een tegemoetkoming in het leven te roepen. Dit als extra stimulans om duurzame woningbouw te bevorderen. In onderstaande tabel is opgenomen wie welke kosten draagt bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen bij de nieuwbouw van woningen.

**Tabel 9: verdeling kosten duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw.**

Energiebesparende maatregelen		Kosten zijn voor
Installaties	WKO	De kosten (aanschaf + onderhoud) van duurzame installaties komen voor rekening van de consument. Hoewel men de investering op langere termijn terug verdient, werpen de hoge aanschafkosten van de installatie voor veel consumenten een drempel op.
	Zonnepanelen	
Isolatie	Vloer isolatie	Vormen onderdeel van de stichtingskosten van de woning. Dit is het bedrag waarvoor de ontwikkelaar / de consument de woning kan (laten) bouwen. Een goed geïsoleerde woning is essentieel om een woning duurzaam te kunnen verwarmen.
	HR++ glas	
NUTS netwerken	Warmtenet	Een deel van de kosten van het aanleggen van NUTS netwerken valt onder het bouwrijp maken. Deze kosten zijn voor rekening van de gemeente. Onderhoud is voor rekening van de netbeheerder.
	Biogas	

Bron: Stec groep (2018).

# 3 Woningmarkt-ontwikkelingen

## 3.1 Ga voor de ontwikkeling van VON-waarden uit van 4 - 6 % de komende twee jaar

De prijsontwikkeling in Gemert-Bakel schommelde in de afgelopen jaren tussen de 1,3 en 8,6% (bron: NVM), en vertoonde daarmee over meerdere jaren gezien een relatief sterk stijgende lijn. Tegen het einde van 2017 lag de prijsontwikkeling in Gemert-Bakel met 5,7% onder het landelijk gemiddelde van gemiddeld 8,5% in dat jaar. Voor 2018 verwachten we op basis van prognoses een (indicatieve) stijging van 6% en voor 2019 wordt dit naar verwachting ongeveer 4%. In 2020 vlakt de groei naar verwachting verder af. In onderstaande tabel ziet u de bronnen waar we ons voor deze vooruitzichten op hebben gebaseerd.

Tabel 10: Historische en geprognosticeerde VON-prijzen woningen Gemert-Bakel en Nederland

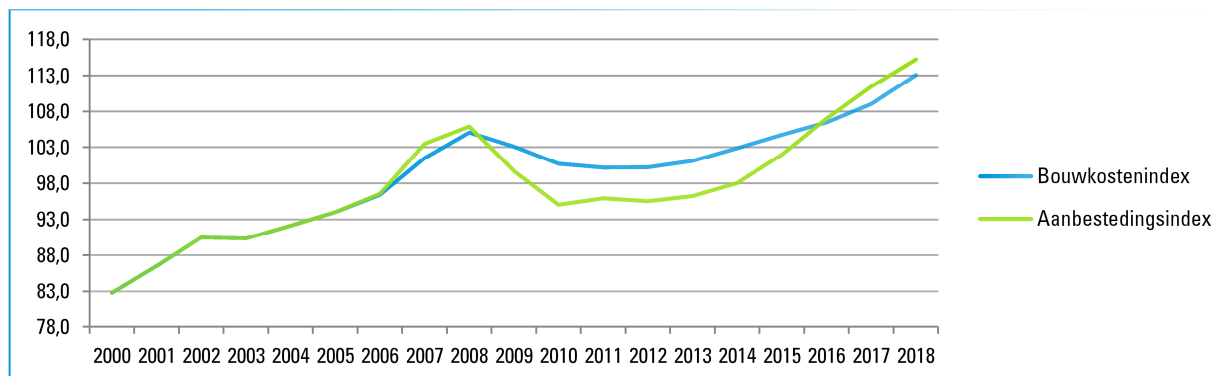
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VON-prijzen woningen Gemert-Bakel (indicatief)	1,3% (bestaande bouw)	8,6% (bestaande bouw)	5,7% (bestaande bouw)	6%	4%	2-3%
VON-prijzen woningen NL	3,3% (bestaande bouw)	6,2% (bestaande bouw)	8,5% (bestaande bouw)	5-9%	5-7%	4-6 %
Op basis van	NVM, CBS	NVM, CBS	NVM, CBS	Rabobank, ING, ABN AMRO, DNB	Rabobank, ABN AMRO, DNB	Aanhoudende afvlakking groei VON-prijzen

Bron: NVM (2018), NEPROM (ministerie van financiën, 2018), CBS (2018), Rabobank (2018), ING (2018), ABN AMRO (2018), DNB (2018).

## 3.2 Ga voor de stichtingskosten uit van circa 5% stijging

De stichtingskosten zijn het afgelopen jaar sterk gestegen. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de bouw- en aanbestedingsindex. Beide indexen zijn gedurende de crisis op de woningmarkt gedaald, maar zitten inmiddels (sinds 2016) weer op het niveau van 2008. Sinds vorig jaar stegen de directe bouwkosten (arbeid en materialen) met 3 tot 6%. Net als in de hoogconjunctuur van voor de crisis ligt nu ook de aanbestedingsindex – de feitelijke prijs waarvoor werk wordt aangenomen door bouwers – weer hoger dan de bouwkostenindex. Dit is een teken van druk op de markt. In de crisisperiode was de onderhandelingspositie van ontwikkelaars en zelfbouwers sterk, wat de aanneemsom drukte. Daardoor gingen aannemers meer uitbesteden en met componentenbouw en andere innovatieve bouwprocessen en methodes werken. Door de toegenomen druk op de woningbouw is de onderhandelingspositie van aannemers inmiddels versterkt waardoor de aanneemsommen en daarmee de totale stichtingskosten weer hoger liggen. We verwachten voor de aankomende jaren, zeker als de druk op de nieuwbouwsector nog blijft, een stijging van 5% van de stichtingskosten gedurende 2018 en 5% gedurende 2019.

Figuur 2: Ontwikkeling bouwkosten en aanbestedingsindex 2000 - 2018 (2007 = 100)



Bron: bouwkostenindex.nl (2018), bewerking Stec Groep (2018).

### 3.3 Woningbouwproductie stabiel, sterke dynamiek woningmarkt

#### Woningbouwproductie afgelopen jaren relatief stabiel, met nieuwbouwpieken in 2013 en 2016

Onderstaande tabel bevat gegevens over de voorraad woningen en de mutaties daarin, zoals nieuwbouw en sloop. De gegevens zijn afkomstig van het CBS, die hun gegevens afleiden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2018 zijn voorlopig. We zien een relatief stabiele woningbouwproductie met een piek in de toevoeging van het aantal nieuwbouwwoningen in 2013 en 2016 en een piek in het aantal overige toevoegingen (o.a. transformatie) in 2012.

Tabel 11: Mutaties woningvoorraad gemeente Gemert-Bakel 2012 - 1e kwartaal 2018

Mutaties	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1e kw 2018	2e kw 2018
Beginstand voorraad	11.772	12.042	12.224	12.334	12.451	12.597	12.683	12.707
Nieuwbouw	90	157	79	112	155	89	19	19
Overige toevoeging	205	33	46	19	21	37	15	7
Sloop	15	6	5	13	18	22	3	2
Overige onttrekking	9	17	12	6	13	18	8	1
Correctie	-1	15	2	5	1	0	1	1
Saldo voorraad	270	182	110	117	146	86	24	24
Eindstand voorraad	12.042	12.224	12.334	12.451	12.597	12.683	12.707	12.731

Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

#### Sterke dynamiek woningmarkt

Onderstaande tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. We zien vooral weinig aanbod en veel verkochte woningen bij rijwoningen. Vrijstaande woningen worden veel aangeboden maar het aandeel verkocht is verhoudingsgewijs laag. De verhouding tussen het aantal te koop staande en verkochte woningen geeft een goede indicatie van de dynamiek. Deze ratio is het laagste (= sterke dynamiek) voor rijwoningen en het hoogste (= zwakke dynamiek) voor appartementen, zie onderstaande tabel.

Tabel 12: Te koop staande en verkochte aantal woningen per type, gemeente Gemert-Bakel

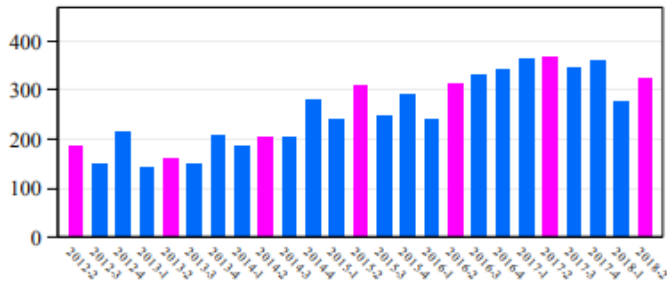
Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Appartement	48	17%	17	6%	65	11%	2,82
Rijwoning	36	13%	109	36%	145	24%	0,33
2-1 kap	83	29%	88	29%	171	29%	0,94
Vrijstaand	121	42%	93	30%	214	36%	1,30
Totaal	288	100%	307	100%	595	100%	0,94

Bron: Funda.nl (september 2018), bewerking Stec Groep (2018). Verkocht in afgelopen jaar. \*ratio: verhouding te koop staande ten opzichte van verkochte woningen.

Ook onderstaande NVM-gegevens (onderstaande figuren, regio Uden e.o.) tonen een sterke dynamiek op de woningmarkt. We zien een toenemend aantal transacties per kwartaal (gevolgd door een lichte afname van het aantal transacties begin 2018), een sterke daling in de verkooptijd (uitgedrukt in dagen) en een positieve ontwikkeling in de transactieprijs (per m<sup>2</sup>) de afgelopen kwartalen.

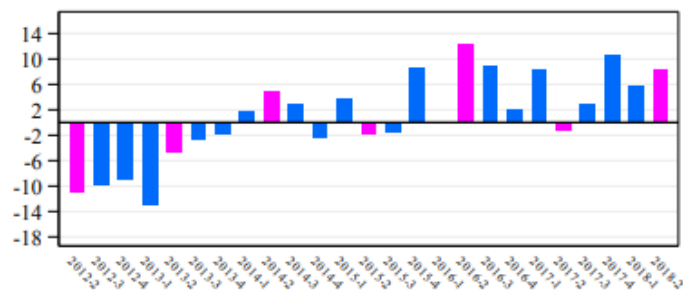
**Figuur 3: Aantal transacties per kwartaal periode Q2 2012 – Q2 2018**

Figuur: Aantal transacties per kwartaal



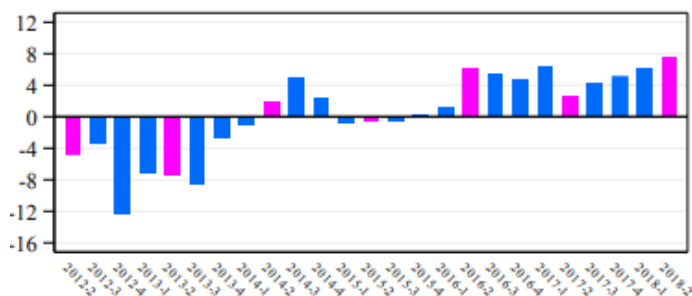
Bron: NVM woningmarktgegevens regio Uden e.o. (juli 2018).

**Figuur 4: Ontwikkeling van de transactieprijs t.o.v. een jaar eerder, per kwartaal over de periode Q2 2012 – Q2 2018**



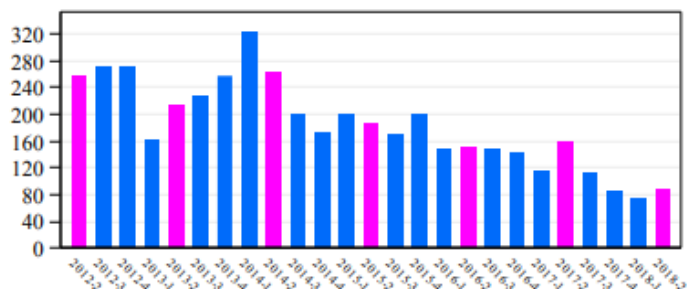
Bron: NVM woningmarktgegevens regio Uden e.o. (juli 2018).

**Figuur 5: Ontwikkeling van de m<sup>2</sup> transactieprijs t.o.v. een jaar eerder, per kwartaal over de periode Q2 2012 – Q2 2018**



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Uden e.o. (juli 2018).

Figuur 6: Gemiddelde verkooftijd woning (in dagen), per kwartaal over de periode Q2 2012 – Q2 2018



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Uden e.o. (juli 2018).

### 3.4 Residuele grondwaarden wonen in lijn met regionale grondprijzen

#### Comparatieve analyse: huidige grondprijzen komen grofweg overeen met die in omliggende gemeenten

De berekende residuele grondprijzen van € 230 tot € 300 liggen in lijn met de huidige vraagprijzen voor woningbouw in omringende gemeenten. Wel hanteren deze andere gemeenten net andere uitgangspunten of woningtypen, waardoor een exacte vergelijking moeilijk is. (Zie tabel A12 in Bijlage A).



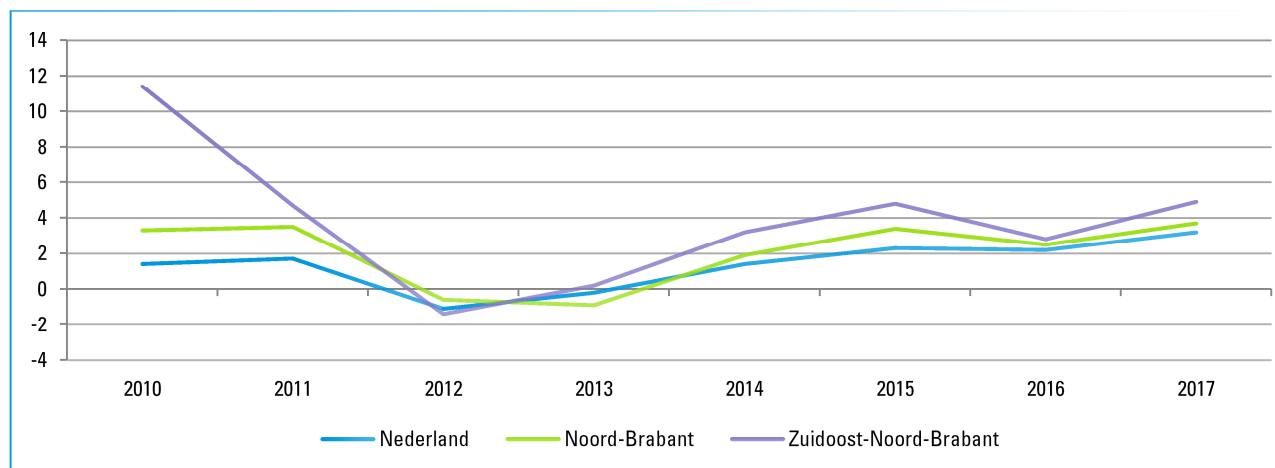
# 4 Prijsadviezen bedrijventerreinen

## 4.1 Bedrijventerreinenmarkt in de lift

### Economie Zuidoost- Brabant groeit bovengemiddeld

De economie in Zuidoost- Brabant kende in 2017 een economische groei van bijna 5%. Daarmee wordt een vervolg gegeven aan een reeks sterke jaren. De groei komt met name voort vanuit de high tech industrie, de HTSM in het bijzonder. Volgens het CBS is Zuidoost- Brabant de absolute koploper met, in 2016, een aandeel van 12% (ruim 9 miljard euro) in de landelijke toegevoegde waarde van de industrie.

Figuur 7: Economische groei naar regio (volumemutaties bbp, in %)



Bron: CBS, 2018.

In Gemert-Bakel en de Peelgemeenten is de concentratie van HTSM-bedrijven minder sterk aanwezig, maar zijn juist relatief meer bedrijven uit de voedingsmiddelenindustrie gevestigd. In regio De Peel zien we dat traditionele sectoren als bouwnijverheid, landbouw en groothandel goed vertegenwoordigd zijn, en relatief weinig bedrijven uit de dienstensector.

### Opname bedrijfsruimtemarkt stijgt, aanbod neemt af

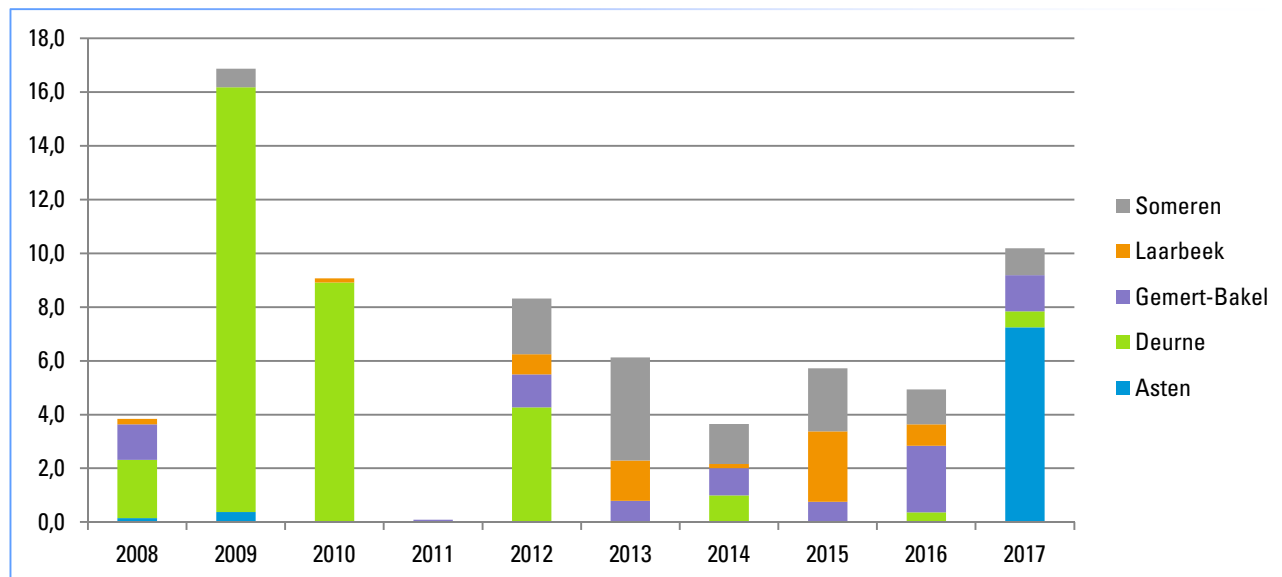
De economische hoogconjunctuur werkt ook door op de bedrijfsruimtemarkt. De opname van bedrijfsruimte in regio Eindhoven steeg de afgelopen jaren (bron: Cushman & Wakefield, 2018 & Dynamis, 2018). De sterke dynamiek leidt tot een toenemende druk op de bedrijfsruimtemarkt, en leidt ook tot een afname van het beschikbare aanbod aan bedrijfsruimte. Volgens Cushman & Wakefield is de aanbod-voorraadratio (indicatie leegstand), in een bredere regio Eindhoven, in 2017 gedaald naar 4,3%. Daarmee is er sprake van een gezonde marktspanning in de bestaande bedrijfsruimtemarkt. Aan de (zuid)oostzijde van Gemert-Bakel, regio Venray-Venlo, is er vanuit de logistieke sector een enorme druk op de markt en is al jaren een hoge dynamiek zichtbaar in zowel de bestaande bedrijfsruimtemarkt als nieuwbouw.

Op Funda in Business wordt in Gemert-Bakel momenteel zo'n 6.500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte aangeboden. Het gaat daarbij met name om kleinschalige bedrijfsruimtes, tot 1.000 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de bestaande voorraad aan bedrijfsruimte is dit zo'n 3%. Ook in Gemert-Bakel is dus geen sprake van overmatige leegstand.

### Uitgifte bedrijventerreinen in de regio trekt aan

We zien dat de uitgifte van bedrijventerreinen in de lift zit in Zuidoost-Brabant. In de regio is in de periode 2012-2017 circa 207 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Ook in De Peel is een stijging in de uitgifte waarneembaar vanaf 2014, zie figuur 8. In de afgelopen vijf jaar werd gemiddeld iets meer dan 6 hectare uitgegeven. In uw eigen gemeente is de crisis duidelijk zichtbaar in de uitgiftecijfers. In de afgelopen vijf jaren heeft u echter op diverse locaties kavels verkocht. Het gaat om de terreinen Bolle Akker (Bakel), Wolfsveld (Gemert) en Binnenveld (Milheeze). Gezien de huidige economische hoogconjunctuur en de economische groeiverwachtingen voor de aankomende jaren, verwachten we dat de uitgifte van bedrijventerreinen voorlopig op niveau zal blijven.

**Figuur 8: Uitgifte Peelgemeenten in afgelopen tien jaar**



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2018.

## 4.2 Reken voor Gemert-Bakel met een grondprijs tussen € 130 en € 140 per m<sup>2</sup>, ex btw

### Residueel rekenen leidt tot marktconforme prijzen

De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goed object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

Met de residuele waarde methode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen (hoogwaardig). Dit geldt vooral voor bedrijfsruimte met een relatief hoge commerciële waarde, zoals bedrijfsverzamelgebouwen, logistieke hallen en bedrijfsruimte met een flink aandeel kantoorvloer.

### Ontwikkeling parameters zorgen voor positief effect op grondprijs

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactieprizen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd. In Bijlage B staat het locatieprofiel van terrein Smartpark en een overzicht van de (ontwikkeling van) grondprijsparameters.

Kijken we naar de verschillende grondprijsparemeters dan zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte al enkele jaren stabiel zijn. Gezien de huidige marktdruk verwachten we dat deze minimaal gelijk zullen blijven en mogelijk nog licht zullen stijgen. Het bruto aanvangsrendement is in recente jaren gedaald. Beide ontwikkelingen hebben een positief effect op de grondprijs. De stijging van bouwkosten heeft daarnaast een licht drukkend effect op de grondprijzen. We komen tot een residuele grondprijs van € 120 tot € 130 voor reguliere bedrijfsruimte en € 125 tot € 140 voor hoogwaardige bedrijfsruimte op bedrijventerrein Smartpark in Gemert-Bakel.

**Tabel 13: Residuele grondprijsberekening bedrijventerreinen Gemert-Bakel**

Reguliere bedrijfsruimte	
Huurniveau	€ 55 - € 57 per m <sup>2</sup> bvo per jaar
Vormfactor	90%
Bruto aanvangsrendement	7,0% - 7,1%
Bouw- en bijkomende kosten	€ 575 - € 600
Grondprijs	€ 120 - € 130

Hoogwaardige bedrijfsruimte	
Huurniveau	€ 63 - € 65 per m <sup>2</sup> bvo per jaar
Vormfactor	90%
Bruto aanvangsrendement	7,0% - 7,1%
Bouw- en bijkomende kosten	€ 675 - € 700
Grondprijs	€ 125 - € 140

Dit zijn de residuele grondwaarden wanneer uitgegaan wordt van een FSI=1 (Floor Space Index). Door te rekenen met een FSI van 1 in het grondprijzbeleid, wordt intensief en zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd.

#### ONDERSCHIED REGULIER - HOOGWAARDIG

We maken voor Smartpark onderscheid in twee typen vastgoed: regulier en hoogwaardig. Met reguliere bedrijfspanden doelen we op functionele, standaard bedrijfsruimten waarbij functionaliteit een primaire rol speelt. Het gaat om bedrijfspanden met een groot aandeel opslag- en/of productieruimte. Met hoogwaardige bedrijfspanden doelen we op bedrijfsruimten waarbij naast functionaliteit ook uitstraling een belangrijke rol speelt, en waar doorgaans een hoger aandeel kantoorvloer aanwezig is (circa 25 tot 40%).

Op Smartpark zien we dit onderscheid in de praktijk ook terug. Bij een standaard/regulier bedrijfspand denken we bijvoorbeeld aan het pand aan de IJzerzijk 9 (Conquest). Bij een modern/hoogwaardig pand denken we aan het pand aan IJzerzijk 1 (Driessens), met een drie-laags kantoorgebouw aan de voorzijde en een meer aansprekende gevel.

#### Comparatieve analyse: huidige grondprijzen aan onderkant van comparatieve prijzen

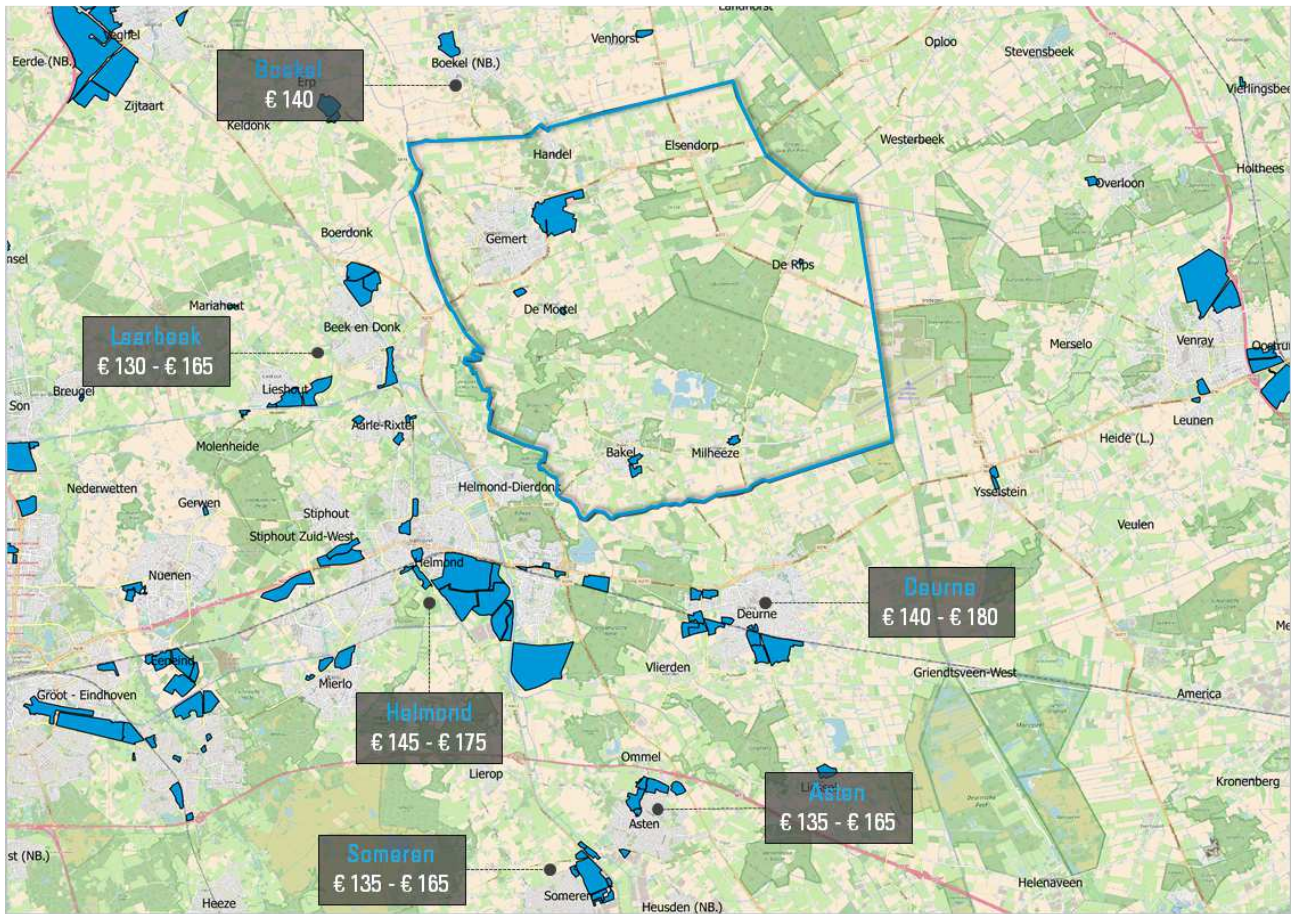
De berekende residuele grondprijzen van € 120 tot € 140 liggen aan de onderkant van de huidige vraagprijzen voor bedrijventerreinen in omliggende gemeenten.

**Tabel 14: Comparatieve grondprijzen**

Gemeente	Grondprijs
Asten	€ 135 - € 165
Boekel	€ 140
Deurne	€ 140 - € 180
Helmond	€ 145 - € 175
Laarbeek	€ 130 - € 165
Someren	€ 145 - € 185

Bron: gemeentelijke websites, grondprijzbrieven en grondnota's, 2017/2018.

Figuur 9: Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen (bandbreedte)



Bron: Gemeentelijke websites, grondprijsbrieven en grondnota's, 2017/2018.

In de gemeenten Helmond en Deurne liggen de grondprijzen met € 140 - € 180 het hoogst. In gemeenten als Boekel, Laarbeek, Someren en Asten liggen grondprijzen voor reguliere bedrijfskavels rond de € 135 - € 165. U zit met uw huidige vraagprijs van € 125 dan ook onder de comparatieve grondprijzen. Ten opzichte van een gemeente als Helmond, met een sterk industrie-/bedrijvencluster en een gunstigere ligging en bereikbaarheid vinden we een lagere grondprijs in Gemert-Bakel gerechtvaardigd. Echter, ook gemeenten als Boekel en Laarbeek, met een vergelijkbare bedrijventerreinenpropositie aan Gemert-Bakel, rekenen met een hogere grondprijs dan u.

#### Communiceer bovenkant bandbreedte naar buiten toe

We komen residueel tot grondprijzen tussen € 120 en € 140 per m<sup>2</sup>. Comparatief zien we grondprijzen (vraagprijzen) van € 130 tot € 165 voor reguliere bedrijfskavels. We adviseren u om in te zetten op grondprijzen tussen € 130 en € 140 per m<sup>2</sup> en deze prijzen naar bedrijven te communiceren. Hiermee sluit u met uw vraagprijs aan bij buurgemeenten en dit biedt u tegelijkertijd enige onderhandelingsruimte.

# Bijlage A: Onderbouwing grondprijzen wonen

## Projectprofielen wonen

### Profiel Gemert

#### Kenmerken

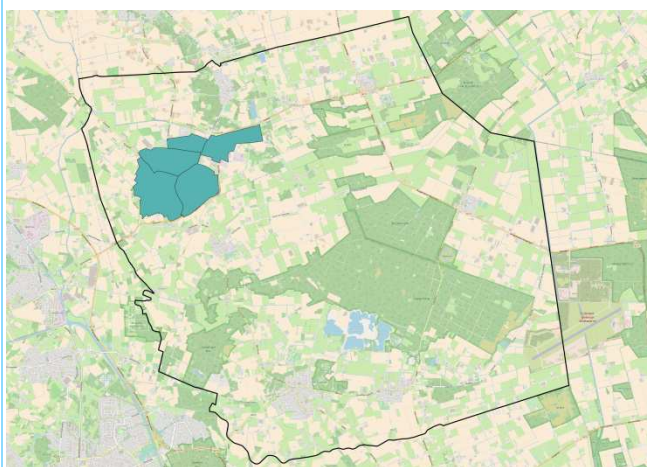
- Circa: 16.600 inwoners
- Gemert is het grootste kern van binnen de gemeente Gemert-Bakel.
- Woningtypen: Vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen, appartementen

#### Sterke punten

- Binnen de gemeente is Gemert de kern met het meest uitgebreide voorzieningsniveau. Het beschikt naast een winkelgebied ook over diverse voorzieningen ten behoeve van zorg, onderwijs (middelbare school), horeca, verenigingen etc.
- Historische dorpscentrum met kasteel.

#### Minder sterke punten

- Matige OV-verbindingen. Dichtstbijzijnde treinstation (Helmond) is per bus in circa 25 minuten te bereiken.



### Profiel Bakel

#### Kenmerken

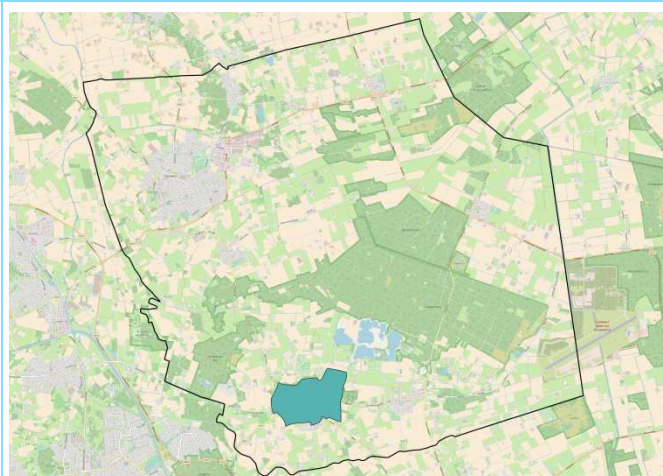
- Circa 5.900 inwoners
- Woningtypen: Vrijstaand, twee-onder-één-kap rijwoningen, appartementen

#### Sterke punten

- Station Helmond in circa 15 minuten per auto te bereiken.
- Bakel beschikt over dagelijkse voorzieningen waaronder supermarkten en een basisschool.
- Ligging nabij groot recreatiegebied

#### Minder sterke punten

- Matige OV-bereikbaarheid



### Profiel Milheeze

#### Kenmerken

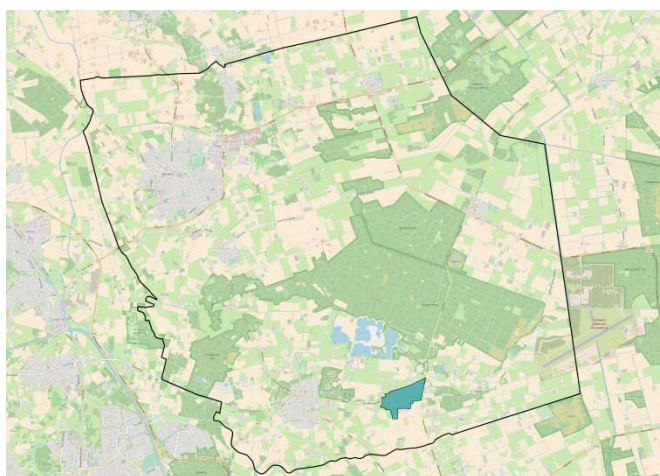
- Circa 2.200 inwoners
- Woningtypen: Vrijstaand, twee-onder-één –kap rijwoningen, appartementen

#### Sterke punten

- Ligging nabij groot recreatiegebied
- Kleinschalige dorpsvoorzieningen waaronder een dagwinkel.

#### Minder sterke punten

- Matige OV verbinding, Helmond in circa 30 minuten te bereiken per bus en 20 minuten per auto.
- Voor een wat uitgebreider winkelaanbod aangewezen op Bakel.



### Profiel Handel

#### Kenmerken

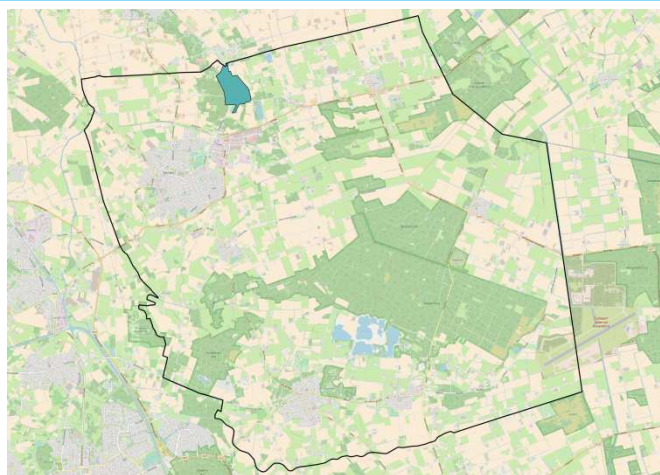
- Circa 1.800 inwoners
- Woningtypen: Vrijstaand. Twee-onder-één-kap woning, rijtjeswoningen

#### Sterke punten

- Beschikt over kleinschalige dorpsvoorzieningen, waaronder een basisschool.

#### Minder sterke punten

- Handel beschikt niet over een bushalte.
- Voor dagelijkse voorziening als een supermarkt gericht op Gemert.



### Profiel de Mortel

#### Kenmerken

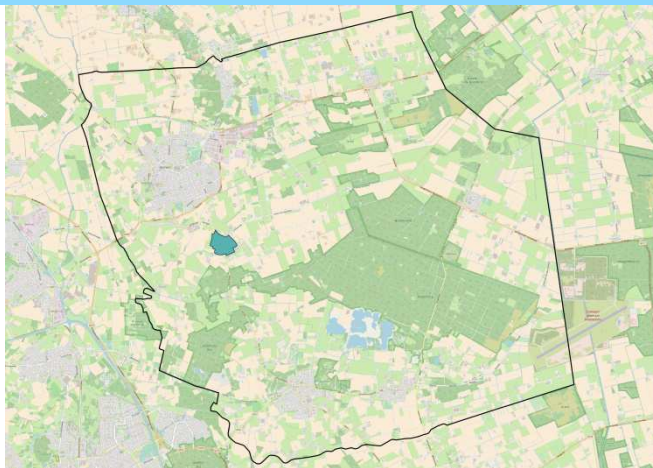
- Circa 1.580 inwoners
- Woningtypen: vrijstaand, twee onder één kap, rijwoningen

#### Sterke punten

- Landelijke, groene ligging

#### Minder sterke punten

- Matige OV-verbinding. De Mortel beschikt over een busverbinding naar Gemert (circa 10 minuten) en Helmond (circa 45 minuten).
- Kleinschalige dorpsvoorzieningen. Voor dagelijkse voorziening als een supermarkt gericht op Gemert.



### Profiel de Rips

#### Kenmerken

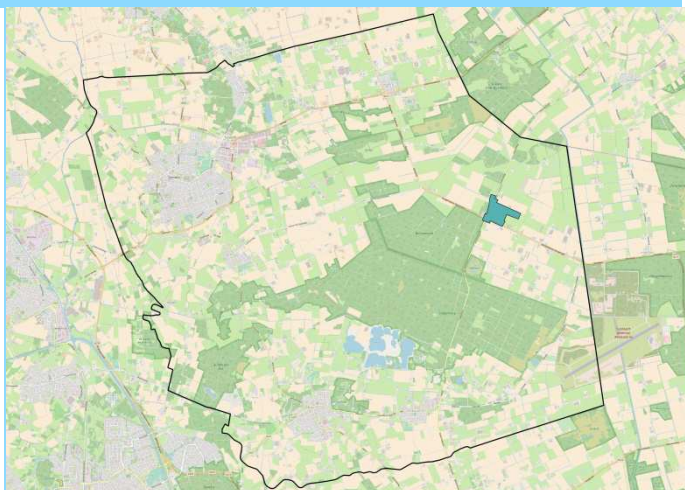
- Circa 1.160 inwoners
- Woningtypen: Vrijstaand, twee-onder-één-kap, appartementen.

#### Sterke punten

- Landelijke, groene ligging

#### Minder sterke punten

- Matige OV-verbinding. De Rips beschikt over een busverbinding naar Bakel (circa 12 minuten) en Helmond (circa 28 minuten).
- Kleinschalige dorpsvoorzieningen. Voor dagelijkse voorziening als een grotere supermarkt gericht op Gemert of Bakel (circa 10 minuten rijden).



### Profiel Elsendorp

#### Kenmerken

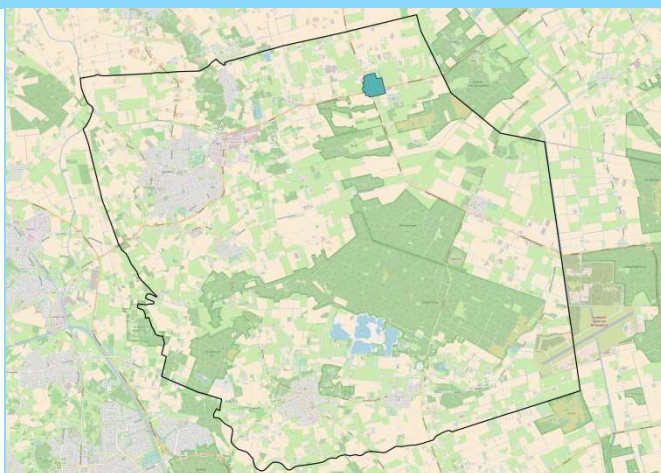
- Circa 1.100 inwoners
- Woningtypen: Vrijstaand, twee-onder-één-kap

#### Sterke punten

- Landelijke, groene ligging
- Kleinschalige dorpsvoorzieningen, waaronder een slagerij, groente en fruitwinkel, cafetaria, medisch centrum, basisschool.

#### Minder sterke punten

- Matige OV-verbinding. Elsendorp beschikt over een busverbinding naar Gemert (circa 16 minuten).
- Voor dagelijkse voorziening als een supermarkt aangewezen op Gemert (circa 11 minuten rijden).



## Transacties en referenties woningmarkt

Tabel A1: Referenties NVM Q3 2017 – Q2 2018 Gemert-Bakel totaal

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m <sup>2</sup> mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	Gemiddelde perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )
Appartement	12	€ 2.090	87 m <sup>2</sup>	-
Tussenwoning	27	€ 1.720	103 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
Hoekwoning	39	€ 1.930	125 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
2-1-kap	63	€ 2.010	136 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>
Vrijstaand	63	€ 2.190	179 m <sup>2</sup>	1.383 m <sup>2</sup>
Totaal	204	€ 1.960	140 m <sup>2</sup>	607 m <sup>2</sup>

Bron: NVM (september 2018). Cijfers kolom 3 afgerond op tientallen.

Tabel A2: Referenties NVM Q3 2017 – Q2 2018 buurt Gemert (kern, postcode 5421 + 5422)

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m <sup>2</sup> mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	Gemiddelde perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )
Appartement	9	€ 2.450	83 m <sup>2</sup>	-
Tussenwoning	23	€ 1.730	101 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>
Hoekwoning	27	€ 1.920	123 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>
2-1-kap	47	€ 2.030	130 m <sup>2</sup>	289 m <sup>2</sup>
Vrijstaand	32	€ 2.150	195 m <sup>2</sup>	1.201 m <sup>2</sup>
Totaal	138	€ 1.960	136 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>

Bron: NVM (september 2018). Cijfers kolom 3 afgerond op tientallen.



**Tabel A3: Referenties NVM Q3 2017 – Q2 2018 buurt Bakel (kern, postcode 5761)**

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m <sup>2</sup> mediaan	Gemiddelde woon- oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Gemiddelde perceel- oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Appartement	1	€ 1.860	153 m <sup>2</sup>	-
Tussenwoning	4	€ 1.630	112 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Hoekwoning	6	€ 1.810	127 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>
2-1-kap	7	€ 1.960	146 m <sup>2</sup>	299 m <sup>2</sup>
Vrijstaand	12	€ 2.190	167 m <sup>2</sup>	1.153 m <sup>2</sup>
Totaal	30	€ 1.950	146 m <sup>2</sup>	599 m <sup>2</sup>









Bron: NVM (september 2018). Cijfers kolom 3 afgerond op tientallen.









**Tabel A4: Huidig aanbod grondgebonden koopwoningen Gemert-Bakel**

Oppervlak (m <sup>2</sup> gbo)	Aantal cases	Gemiddelde vraagprijs (€/m <sup>2</sup> gbo)	Gemiddelde woonoppervlakte
71-80 m <sup>2</sup>	1	€ 3.380	74 m <sup>2</sup>
81-90 m <sup>2</sup>	2	€ 2.460	89 m <sup>2</sup>
91-100 m <sup>2</sup>	6	€ 2.530	97 m <sup>2</sup>
101-110 m <sup>2</sup>	8	€ 2.880	106 m <sup>2</sup>
111-120 m <sup>2</sup>	15	€ 2.180	117 m <sup>2</sup>
121-130 m <sup>2</sup>	8	€ 2.190	126 m <sup>2</sup>
131-140 m <sup>2</sup>	8	€ 2.850	136 m <sup>2</sup>
141-150 m <sup>2</sup>	6	€ 2.780	146 m <sup>2</sup>
151-160 m <sup>2</sup>	9	€ 2.550	157 m <sup>2</sup>
161-170 m <sup>2</sup>	10	€ 2.700	166 m <sup>2</sup>
meer dan 170 m <sup>2</sup>	44	€ 2.420	250 m <sup>2</sup>

Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2018), bewerking Stec Groep (2018). Kolom 3 afgerond op € 10.

**Tabel A5: Referentiewoningen Gemert-Bakel**

Adres	Status	Bouw- jaar	Woon- oppervlak	Kavel- oppervlak	Vraag-/transactie- prijs	Prijs/m <sup>2</sup>
Aan de Gaarde, Gemert 	Verkocht	2018	130 m <sup>2</sup>	n.b.	€ 222.454 v.o.n..	€ 1.530 k.k.
Heijtsveld 213, Gemert 	Verkocht	1986	112 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	€ 209.000 k.k.	€ 1.866 k.k.
Wethouder Jaspershof 25, Gemert 	Verkocht	2008	145 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	€ 299.000 k.k.	€ 2.062 k.k.
Laarveld 9, Gemert 	Verkocht	2011	133 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	€ 289.000 k.k.	€ 2.173 k.k.
De Wouw 53, Gemert 	Verkocht	2007	268 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>	€ 499.000 k.k.	€ 1.862 k.k.
De Helling 6, Bakel 	Verkocht	1983	110 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	€ 195.000 k.k.	€ 1.773 k.k.
Kortestraat 14 a, Bakel 	Verkocht	2013	132 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	€ 309.000 k.k.	€ 2.341 k.k.
Klimroosstraat 31, Bakel 	Verkocht	1987	140 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	€ 259.000 k.k.	€ 1.850 k.k.

<p><b>Boothuizen 6, Bakel</b></p> 	Verkocht	2016	236 m <sup>2</sup>	561 m <sup>2</sup>	€ 579.500 k.k.	€ 2.456 k.k.
<p><b>Millekens 6, Milheeze</b></p> 	Verkocht	2007	275 m <sup>2</sup>	359 m <sup>2</sup>	€ 398.000 k.k.	€ 1.447 k.k.
<p><b>Johannes Keijzershof bouwnummer 5, Handel</b></p> 	Verkocht	2017	90 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	€ 200.122 k.k.	€ 2.224 k.k.
<p><b>Varelaar 26, Handel</b></p> 	Verkocht	2001	162 m <sup>2</sup>	401 m <sup>2</sup>	€ 379.000 k.k.	€ 2.340 k.k.
<p><b>Welpenheuvel 22, De Mortel</b></p> 	Verkocht	2009	219 m <sup>2</sup>	386 m <sup>2</sup>	€ 389.000 k.k.	€ 1.776 k.k.
<p><b>Welpenheuvel 26, de Mortel</b></p> 	Verkocht	2008	190 m <sup>2</sup>	533 m <sup>2</sup>	€ 489.000 k.k.	€ 2.574 k.k.
<p><b>Kwartelhof 5, de Rips</b></p> 	Verkocht	2015	220 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	€ 250.000 k.k.	€ 2.016 k.k.
<p><b>St. Janstraat 20, Elsendorp</b></p> 	Verkocht	1996	113 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	€ 339.500 k.k.	€ 3.004 k.k.





Bron: Funda.nl (september 2018), bewerking Stec Groep (2018). Kolom 6 afgerond op € 100, kolom 7 afgerond op gehele getallen.

**TOELICHTING OP TABEL A6: STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEWONINGTYPE**

Onderstaande tabel toont de stichtingskosten per type woning zoals deze in dit onderzoek zijn gehanteerd. Om de stichtingskosten van een woning te bepalen is onder andere gebruik gemaakt van het Bouwkostenkompas. Op basis van verschillende referentiewoningen uit het bouwkostenkompas, interne expertise en externe expertise zijn de voor dit onderzoek gehanteerde stichtingskosten per type woning vastgesteld.

De keuze voor een plat dak of een puntdak, hoger bouwen, de aanwezigheid van een parkeerkelder of garage, en een hogere EPC-normering hebben allemaal invloed op de hoogte van de stichtingskosten van een woning. De stichtingskosten per type woning zoals gehanteerd in dit onderzoek betreffen een gemiddelde.

**Tabel A6: Stichtingskosten referentiewoningtype**

Referentiewoningen	
Type	Gehanteerde stichtingskosten
Rijwoning	Bouwkosten : € 825 per m <sup>2</sup> bvo Bijkomende kosten: 28% = € 230 per m <sup>2</sup> bvo Totaal stichtingskosten: € 1.055 per m <sup>2</sup> bvo Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak Vormfactor = 85%
Seriematig 3 laags (schuin dak)	Seriematig 3 laags (plat dak)
	
Type	Gehanteerde stichtingskosten
2-1 kap	Bouwkosten : € 870 per m <sup>2</sup> bvo Bijkomende kosten: 28% = € 245 per m <sup>2</sup> bvo Totaal stichtingskosten: € 1.115 per m <sup>2</sup> bvo Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak Vormfactor = 83%
Twee onder één kap (schuin dak, garage, geschakeld)	Twee onder één kap (plat dak)
	

Type	Gehanteerde stichtingskosten	
Vrijstaand	Bouwkosten : € 920 per m <sup>2</sup> bvo Bijkomende kosten: 28% = € 260 per m <sup>2</sup> bvo Totaal stichtingskosten: € 1.180 per m <sup>2</sup> bvo Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak Vormfactor = 83%	
Vrijstaande cataloguswoning (2 laag)	Herenhuis (schuin dak)	Stedelijke villa (schuin dak)
		

Bron: Bouwkostenkompas, gesprekken met bouwkundige bureaus, bewerking Stec Groep, september 2018

**Tabel A7: actuele residuele grondwaarden per woningtype Gemert-Bakel (prijspeil 01-10-2018)**

Projectlocatie	Type	Gbo m <sup>2</sup>	Kavel	Residuele waarde (ex btw)	Prijs per m <sup>2</sup> kavel (excl. btw)
Gemert	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 41.000	€ 275
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 87.000	€ 290
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 112.600	€ 280
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 150.000	€ 275
Bakel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 38.400	€ 255
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 84.100	€ 280
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 109.500	€ 275
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 146.300	€ 265
Milheeze	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 35.800	€ 240
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 81.200	€ 270
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 106.400	€ 265
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 142.600	€ 260
Handel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 35.800	€ 240
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 81.200	€ 270
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 106.400	€ 265
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 142.600	€ 260
De Mortel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 35.800	€ 240
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 81.200	€ 270
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 106.400	€ 265
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 142.600	€ 260
De Rips	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 33.200	€ 220
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 78.300	€ 260
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 100.200	€ 250
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 135.100	€ 245
Elsendorp	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 33.200	€ 220
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 78.300	€ 260
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 100.200	€ 250
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 135.100	€ 245

Bron: Stec Groep (2018). Prijspeil 1-10-2018. Residuele waarde en residuele waarde per m<sup>2</sup> zijn respectievelijk afgerond op honderden vijftallen.

Tabel A8: residuele 'som' voor woningtypen Gemert-Bakel (prijspeil 01-10-2018)

Project	Type	Gbo m <sup>2</sup>	Kavel	VON waarde		Stichtings- kosten (bouw en bijkomend)	Residuele waarde (ex btw) totaal	Prijs per m <sup>2</sup> kavel (excl. btw) Per m <sup>2</sup>
				Totaal	Excl. btw			
Gemert	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 237.500	€ 196.300	€ 155.300	€ 41.000	€ 275
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 332.500	€ 274.800	€ 187.800	€ 87.000	€ 290
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 393.750	€ 325.400	€ 212.800	€ 112.600	€ 280
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 490.500	€ 405.400	€ 255.400	€ 150.000	€ 275
Bakel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 234.400	€ 193.700	€ 155.300	€ 38.400	€ 255
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 329.000	€ 271.900	€ 187.800	€ 84.100	€ 280
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 390.000	€ 322.300	€ 212.800	€ 109.500	€ 275
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 486.000	€ 401.700	€ 255.400	€ 146.300	€ 265
Milheeze	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 231.300	€ 191.100	€ 155.300	€ 35.800	€ 240
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 325.500	€ 269.000	€ 187.800	€ 81.200	€ 270
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 386.300	€ 319.200	€ 212.800	€ 106.400	€ 265
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 481.500	€ 397.900	€ 255.400	€ 142.600	€ 260
Handel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 231.300	€ 191.100	€ 155.300	€ 35.800	€ 240
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 325.500	€ 269.000	€ 187.800	€ 81.200	€ 270
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 386.300	€ 319.200	€ 212.800	€ 106.400	€ 265
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 481.500	€ 397.900	€ 255.400	€ 142.600	€ 260
De Mortel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 231.300	€ 191.100	€ 155.300	€ 35.800	€ 240
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 325.500	€ 269.000	€ 187.800	€ 81.200	€ 270
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 386.300	€ 319.200	€ 212.800	€ 106.400	€ 265
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 481.500	€ 397.900	€ 255.400	€ 142.600	€ 260
De Rips	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 228.100	€ 188.500	€ 155.300	€ 33.200	€ 220
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 322.000	€ 266.100	€ 187.800	€ 78.300	€ 260
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 378.700	€ 313.000	€ 212.800	€ 100.200	€ 250
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 472.500	€ 390.500	€ 255.400	€ 135.100	€ 245
Elsendorp	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 228.100	€ 188.500	€ 155.300	€ 33.200	€ 220
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 322.000	€ 266.100	€ 187.800	€ 78.300	€ 260
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 378.700	€ 313.000	€ 212.800	€ 100.200	€ 250
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 472.500	€ 390.500	€ 255.400	€ 135.100	€ 245

Bron: Bouwkostenkompas 2018, Stec Groep (2018). Prijspeil 1-10-2018. Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen.

Tabel A9: VON-prijsniveau woningen Gemert-Bakel (prijspeil 01-10-2018)

Project	Type	Gbo m <sup>2</sup>	Kavel	VON / m <sup>2</sup> gbo	VON totaal (incl. btw)	VON totaal (excl. btw)
Gemert	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.900	€ 237.500	€ 196.300
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.375	€ 332.500	€ 274.800
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.625	€ 393.750	€ 325.400
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.725	€ 490.500	€ 405.400
Bakel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.875	€ 234.400	€ 193.700
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.350	€ 329.000	€ 271.900
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.600	€ 390.000	€ 322.300
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.700	€ 486.000	€ 401.700
Milheeze	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.850	€ 231.300	€ 191.100
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.325	€ 325.500	€ 269.000
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.575	€ 386.300	€ 319.200
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.675	€ 481.500	€ 397.900
Handel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.850	€ 231.300	€ 191.100
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.325	€ 325.500	€ 269.000
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.575	€ 386.300	€ 319.200
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.675	€ 481.500	€ 397.900
De Mortel	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.850	€ 231.300	€ 191.100
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.325	€ 325.500	€ 269.000
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.575	€ 386.300	€ 319.200
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.675	€ 481.500	€ 397.900

De Rips	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.825	€ 228.100	€ 188.500
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.300	€ 322.000	€ 266.100
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.525	€ 378.700	€ 313.000
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.625	€ 472.500	€ 390.500
Elsendorp	Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 1.825	€ 228.100	€ 188.500
	2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	€ 2.300	€ 322.000	€ 266.100
	Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	€ 2.525	€ 378.700	€ 313.000
	Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	€ 2.625	€ 472.500	€ 390.500

Bron: Stec Groep (2018). Prijspeil 1-10-2018. Bedragen per m<sup>2</sup> zijn afgerond op 10-tallen, totale bedragen op 100-tallen).

**Tabel A10: stichtingskosten (bouw- en bijkomend ex btw) woningen voor kavels Gemert-Bakel (prijspeil 01-10-2018)**

Type woning	Gbo m <sup>2</sup>	Vorm-factor	Bvo m <sup>2</sup>	Bouw-kosten/m <sup>2</sup> bvo	Bijkomend/m <sup>2</sup> bvo (28%)	Totaal kosten/ m <sup>2</sup> bvo	Totale stichtingskosten (excl. btw)
Rijwoningen	125 m <sup>2</sup>	85%	147 m <sup>2</sup>	€ 825	€ 230	€ 1.055	€ 155.300
2-1 Kap	140 m <sup>2</sup>	83%	169 m <sup>2</sup>	€ 870	€ 245	€ 1.115	€ 187.800
Vrijstaand (klein)	150 m <sup>2</sup>	83%	181 m <sup>2</sup>	€ 920	€ 260	€ 1.180	€ 212.800
Vrijstaand (groot)	180 m <sup>2</sup>	83%	217 m <sup>2</sup>	€ 920	€ 260	€ 1.180	€ 255.400

Bron: Stec Groep (2018). Prijspeil 1-10-2018. Totale bouw- en bijkomende kosten afgerond op honderdtallen.

**Tabel A11: verschillenoverzicht 1-10-2018 en 01-01-2019**

Project	Type	VON-waarde m <sup>2</sup> (+1.4%)*	Stichtingskosten excl. btw m <sup>2</sup>		Residuele waarde per m <sup>2</sup>
			Bouwkosten (+0.7%)*	Bijkomende kosten (+0.7%)*	
Gemert	Rijwoningen	+25	+6	+2	+10
	2-1 Kap	+35	+6	+2	+10
	Vrijstaand (klein)	+35	+7	+2	+10
	Vrijstaand (groot)	+35	+7	+2	+5
Bakel	Rijwoningen	+25	+6	+2	+10
	2-1 Kap	+30	+6	+2	+10
	Vrijstaand (klein)	+35	+7	+2	+5
	Vrijstaand (groot)	+35	+7	+2	+10
Milheeze	Rijwoningen	+25	+6	+2	+10
	2-1 Kap	+30	+6	+2	+10
	Vrijstaand (klein)	+35	+7	+2	+10
	Vrijstaand (groot)	+35	+7	+2	+5
Handel	Rijwoningen	+25	+6	+2	+10
	2-1 Kap	+30	+6	+2	+10
	Vrijstaand (klein)	+35	+7	+2	+10
	Vrijstaand (groot)	+35	+7	+2	+5
De Mortel	Rijwoningen	+25	+6	+2	+10
	2-1 Kap	+30	+6	+2	+10
	Vrijstaand (klein)	+35	+7	+2	+10
	Vrijstaand (groot)	+35	+7	+2	+5
De Rips	Rijwoningen	+25	+6	+2	+10
	2-1 Kap	+30	+6	+2	+10
	Vrijstaand (klein)	+35	+7	+2	+5
	Vrijstaand (groot)	+35	+7	+2	+5
Elsendorp	Rijwoningen	+25	+6	+2	+10
	2-1 Kap	+30	+6	+2	+10
	Vrijstaand (klein)	+35	+7	+2	+5
	Vrijstaand (groot)	+35	+7	+2	+5

Bron: Stec Groep (2018). Kolom 3 en 6 afgerond op 5-tallen, overige waarden op hele getallen. \*Ontwikkeling VON waarde op basis van jaarlijks gemiddelde VON ontwikkeling Gemert-Bakel (5,5%), indexering bouwkosten op basis van Bouwkostenindex 2018 periode 01-10-2018 / 01-01-2019.

Tabel A12: Referenties grondprijzen omliggende gemeenten

Gemeente/Project	Aantal/Type	Prijzen/Oppervlakte	Methode		
Meijerijstad	Projectbouw	Type woning	Kavel m <sup>2</sup>	Grondprijs per m <sup>2</sup> (excl. btw)	Residuele waarde
		Tussenwoning	150	€ 265 - € 400	
		Hoekwoning	170	€ 200 - € 345	
		2-1-kap klein	260	€ 255 - € 380	
		2-1-kap groot	330	€ 245 - € 365	
		Vrijstaand klein	400	€ 255 - € 325	
		Vrijstaand groot	600	€ 230 - € 380	
		Bij uitgifte van kavelgroottes die tussen de genoemde typen liggen, wordt een grondprijs gehanteerd die ligt tussen de beide grondprijzen. Voor vrijstaande woningen bij kavels groter dan 600 m <sup>2</sup> wordt 70% van de basisprijs per m <sup>2</sup> kavel gehanteerd en vanaf 1.200 m <sup>2</sup> 50% van de basisprijs.			
		Prijspeil 2018.			
Boekel	Sociale huur	Grondprijs per m <sup>2</sup> voor grondgebonden woningen varieert tussen € 162 en € 185, excl. btw. Prijspeil 2018.			Vaste prijs per m <sup>2</sup>
	Projectbouw	Type woning	Grondprijs per m <sup>2</sup> (excl. btw)		Vaste prijs per m <sup>2</sup>
		Rijwoning/starter	€ 162 - € 205		
		Tweekapper/hoekwoning	€ 180 - € 235		
		Vrijstaande/Geschakelde woning	€ 240 - € 265		
		Prijspeil 2018			
Sint Anthonis	Maatschappelijk doel (Oelbroeck)	€ 85, excl. btw. Prijspeil 2018.			Vaste prijs per m <sup>2</sup>
	Vrije sector	Grondprijs per m <sup>2</sup> voor grondgebonden vrije sector woningen varieert tussen € 150 en € 220, excl. btw. Prijspeil 2018.			Vaste prijs per m <sup>2</sup>
	Starterswoning	Grondprijs per m <sup>2</sup> voor starterswoningen varieert tussen € 135 en € 198, excl. btw. Prijspeil 2018.			Vaste prijs per m <sup>2</sup>
	Starterswoningen krijgen 10% korting op vrije sector. Er is een extra verlaging van de grondprijs mogelijk bij woningen met nul op de meter in de vorm van subsidie.				
Venray	Sociale huur	Grondgebonden woningen € 115, excl. btw. Prijspeil 2017.			Vaste prijs per m <sup>2</sup>
	Projectbouw / Kavels voor zelfbouw	Grondgebonden woningen € 230, excl. btw. Prijspeil 2017.			Residuele waarde
Deurne	Projectbouw / Kavels voor zelfbouw	Grondgebonden woningen € 235 tot € 290, excl. btw. Afhankelijk van locatie. Prijspeil 2018.			Vaste prijs per m <sup>2</sup>
Helmond	Sociale huur	€ 275 per m <sup>2</sup> excl. btw. Prijspeil 2018			Vaste prijs per m <sup>2</sup>
	Projectbouw	Voor kavels tot 750 m <sup>2</sup> : € 275 tot € 322,50 per m <sup>2</sup> excl. btw. Voor het deel boven de 750 m <sup>2</sup> : € 137,50 tot € 161,25 per m <sup>2</sup> excl. btw. Prijspeil 2018.			Vaste prijs per m <sup>2</sup>



	Kavels voor zelfbouw	€ 275 tot € 322,50 per m <sup>2</sup> excl. btw. Prijspeil 2018.	Vaste prijs per m <sup>2</sup>
Laarbeek	Kavels voor zelfbouw	De reguliere grondprijs is € 332,75 per m <sup>2</sup> , inclusief BTW, kosten koper. Valt de woning in de categorie goedkope koop, woningen met een stichtingskostengrens tot € 195.000,- vrij op naam, geldt een grondprijs van € 278,60 per m <sup>2</sup> , inclusief BTW, kosten koper. Prijspeil 2018/	Vaste prijs per m <sup>2</sup>

















Bron: grondprijsnota's en brieven van gemeenten (2018), Grondprijzen vrije sector woningbouw Gemeente Meierijstad (2018), Grondprijzen 2018 – Bouwkavels Gemeente Boekel (2018), Grondprijzen Gemeente Sint Anthonis (2018), Grondprijzen Gemeente Venray (2018), Bouwkavel gemeente Deurne (2018), Grondprijzen voor woningen en bedrijventerreinen Helmond 2018 (2017), Bouwkavels Laarbeek (2018),

# Bijlage B: Onderbouwing grondprijzen bedrijventerreinen

## Locatieprofiel Smartpark

We hebben de belangrijkste kenmerken van Smartpark (met name de beschikbare kavels) op een rij gezet. Hiermee vormen we een beeld van de markttechnische kwaliteiten van de beschikbare locatie.

Tabel B1: Locatieprofiel Smartpark

Locatieprofiel Smartpark					
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Aan N272			
	Water	N.v.t.			
	Spoor	N.v.t.			
	Openbaar vervoer	Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) tussen Gemert en Nijmegen, via Boxmeer			
 Bestemmingsplan	Milieucategorie	t/m 4.2			
	Bouwhoogte	Maximaal 12 meter			
	Bebouwingspercentage	Maximaal 85%			
 Type / profiel					
	Regulier/gemengd	Logistiek	HMC	Kadegebonden/Nat	PDV / ABC
 Verschijningsvorm	 Functioneel		 Modern		 Hoogwaardig
	 Omvang & kavels			<ul style="list-style-type: none"> <li>Circa 4,5 hectare beschikbaar</li> <li>Kavels van circa 1.000 m<sup>2</sup> tot 20.000 m<sup>2</sup> beschikbaar</li> </ul>	
<b>20,0 hectare bruto</b> <i>(betreft alleen Uitbreiding Smartpark)</i>					

## Ontwikkeling grondprijsparemeters: huurprijzen, BAR en stichtingskosten

### Huurprijzen

Algemeen beeld: huurprijsniveau van € 30 tot € 60 per m<sup>2</sup> voor bestaand vastgoed

We zien dat de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt profiteert van de huidige economische hoogconjunctuur. De combinatie van een hoger consumentenvertrouwen en een economische groei resulteert in een grotere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt. De opname van bedrijfsruimte nam in 2017 opnieuw toe, met name gedreven door groei in de logistieke sector. Het aanbod nam mede daardoor licht af. Voor de regio Eindhoven lag de gemiddelde huurprijs (van alle bedrijfsruimten en terreinen) in 2017 tussen € 30 en € 60 per m<sup>2</sup> (Cushman & Wakefield, Nederland Compleet, medio 2018). In de afgelopen drie jaar bleef de

gemiddelde huurprijs in de regio gelijk. Gezien de ontwikkelingen van de Nederlandse economie is de verwachting dat huurprijzen minimaal op een gelijk niveau zullen blijven.

#### Nauwelijks transacties in Gemert-Bakel voor een betrouwbaar beeld van lokale huurprijzen

In de gebruikelijke databases voor vastgoedtransacties (o.a. Vastgoeddata.nl, Vastgoedjournaal Transactiedatabase) zijn voor de gemeente Gemert-Bakel nauwelijks transacties te vinden van bedrijfsmatig vastgoed. Het gaat om vijf transacties sinds 2012. Van slechts drie van deze transacties is de huurprijs bekend. Wanneer we naar transacties in een wat bredere regio kijken (Helmond, Deurne, Uden) dan zien we dat het algemene beeld van huurprijzen op basis van marktrapportages (€ 45 - € 50 per m<sup>2</sup>) bevestigd wordt. Let op: het betreft een verzameling van alle transacties in de bedrijfsruimtemarkt. Het gaat dus om zowel oude, moderne, functionele, hoogwaardige en nieuwe ruimten, maar ook lokale, regionale en bovenregionale terreinen. Nieuw vastgoed kent uiteraard hogere huurprijzen. We zien dat voor relatief nieuw en modern vastgoed de prijzen tussen € 50 en € 60 liggen.

Er worden op dit moment 18 bestaande bedrijfsruimten te huur aangeboden in gemeente Gemert-Bakel via Funda in Business. Vraagprijzen lopen uiteen van € 40 voor zeer laagwaardig vastgoed tot zo'n € 65 per m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsunits. Ook hier gaat het om een verzameling van nieuw en oud, klein en groot, en van een eenvoudige loods tot een hoogwaardige bedrijfsruimte.

Op basis van voorgaande analyse gaan we uit van een huurprijs voor reguliere bedrijvigheid van circa € 55 en maximaal € 65 voor hoogwaardige bedrijfsruimte.

#### Bruto aanvangsrendementen (BAR) en beleggingswaarde

Het exacte Bruto Aanvangsrendement (BAR) is afhankelijk van vele factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid).

De economie heeft invloed op het BAR. Het BAR is de afgelopen jaren gedaald na een forse stijging in de crisisjaren (als gevolg van een groter risico op leegstand en dalende prijzen). Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties vertoont het BAR inmiddels een dalende tendens. Het BAR voor de beste locaties in Zuid-Nederland lag medio 2018 tussen 4,75 en 7,5%. Voor bestaand vastgoed op modale locaties is sinds ultimo 2015 ook een dalende tendens zichtbaar. Het BAR voor overige locaties in Zuid-Nederland lag medio 2018 tussen 6 en 9%.

Landsdeel	Locatie	2015		2016		2017		medio 2018	
		van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
Zuid	Beste locaties	5,80	8,50	5,25	8,00	5,25	8,00	4,75	7,50
Zuid	Overige locaties	7,50	11,0	6,75	10,1	6,50	9,00	6,00	9,00

Op basis van bovenstaande inzichten en onze bureau-expertise en kennis van de regionale bedrijfsruimtemarkt gaan we voor Gemert-Bakel uit van een aanvangsrendement tussen 7,0 en 7,1%.

**THEORETISCHE BENADERING BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN**

Het bruto aanvangsrendement is de verhouding tussen de huurwaarde van een vastgoedobject en de totale investering die nodig is geweest om het vastgoedobject te realiseren.

$BAR = \text{markthuurl} / \text{totale investering}$

Een BAR geeft aan hoe risicovol de investering is, hoe hoger de BAR hoe risicovoller, hoe lager de BAR hoe risicoarmer de investering. Daarnaast houdt de BAR verband met inflatie en met de rente. Vanuit een investeerder gereedeneerd maakt hij de afweging om in vastgoed te investeren onder meer door:

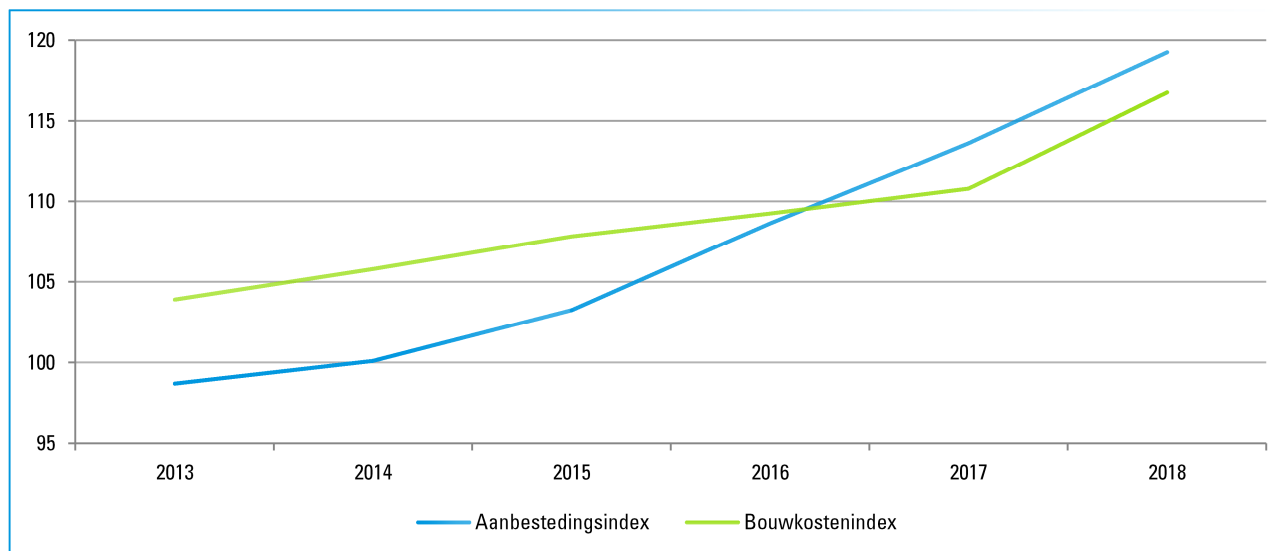
- deze te vergelijken met het rendement op alternatieve investeringen (sparen, aandelen);
- een risico inschatting van de investering te maken waarbij lokale marktomstandigheden in sterke mate bepalend zijn;
- het groeiperspectief in te schatten.

**Van inflatie naar BAR**

**Bouw- en stichtingskosten**

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2012 gestaag gestegen. Tot 2016 lag de aanbestedingsindex nog onder de bouwkostenindex. Zolang dit het geval is, werken vraag en aanbod op de aannemingsmarkt prijs verlagend. In onderstaand figuur is te zien dat de aanbestedingsindex vanaf 2015 sterk is gestegen en in 2016 de bouwkostenindex heeft overstegeen. Aanbestedingsvoordelen zijn daarmee gemiddeld genomen verdwenen, en bouwkosten zijn in recente jaren dan ook gestegen.

**Figuur B1: Ontwikkeling bouwkosten utiliteitsbouw sinds 2010 (2007=100)**



Bron: Bouwkostenkompas, 2018

De bouwkosten voor onze residuele grondwaarde berekening baseren we op Bouwkostenkompas en onze eerdere adviestrajecten. Uit diverse adviestrajecten weten we inmiddels dat de inschatting van de bouwkosten van Bouwkostenkompas aan de bovenkant van de markt liggen. Voor Gemert-Bakel gaan we uit van stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) in een bandbreedte van € 575 tot € 600 per m<sup>2</sup> voor reguliere bedrijfspanden en € 675 tot € 700 per m<sup>2</sup> voor hoogwaardig vastgoed.