stec
groep



Advies grondwaardes woningen ten behoeve van exploitatieplan Doonheide II Gemert

Stec Groep aan Gemeente Gemert-Bakel

Erik de Leve en Marijn Gradussen
3 november 2021

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Uw situatie en vragen ... 3
Leeswijzer ... 3

1. Aantrekkelijke ontwikkellocatie 4

2. Residueel: wonen: € 190 - € 370 per m² 5

Indicatieve VON-opbrengsten liggen tussen € 2.222 - € 3.550 VON per m² gbo ... 5
Indicatieve commerciële waardes liggen tussen de € 2.425 - € 3.710 per m² gbo ... 8
Verwachte stichtingskosten bedragen € 1.135 - € 1.825 per m² BVO ... 10
Residuele waarde per woning bedraagt € 29.900 tot € 184.200 ex btw, ex uitgeefbaar parkeren, groen en/of achterpaden ... 12
De kavelwaarde voor particulier opdrachtgeverschap ligt op € 360 – 370 ex btw per m² ... 12
Voor sociale huurwoningen kunt u rekenen met € 190 tot 245 ex btw per m² ... 13
Reken voor parkeren in parkeerkoffers op straatniveau de kostprijs ... 14
Reken voor uitgeefbaar groen en achterpaden kostprijs of de prijs voor reststroken, tenzij dit meerwaarde heeft voor bewoners ... 14

3.Gezondheidscenter en wonen: € 0,7 mln 15

4. Comparatief in lijn met residueel 16

5. Indexeer de prijzen 17

Verwachte indexatie grondprijzen woningbouw: + 17% tot eind 2021, daarna + 16% over 2022 en +6% over 2023, daarna +1,5% per jaar, waar wees voorzichtig ... 17

Bijlage 19

Inleiding

Uw situatie en vragen

U hebt, als gemeente Gemert-Bakel, binnen het plangebied een (zeer) beperkte eigendomspositie (van de openbare ruimte) voor het beoogde woningbouwproject aan de Doonheide/Boekelseweg te Gemert. Voor dit project wordt een exploitatieplan gemaakt en daarvoor is een onafhankelijk grondprijsadvies gewenst voor de in het exploitatieplan opgenomen uitgiftecategorieën:

- Sociale huurwoningen (grondgebonden)
- Sociale huurwoningen (gestapeld)
- Sociale koopwoningen
- Geliberaliseerde woningen voor middenhuur (grondgebonden)
- Geliberaliseerde woningen voor middenhuur / zorg
- Lage middeldure koop
- Hoge middeldure koop
- Dure koop
- (Kavels voor) Particulier opdrachtgeverschap <350 m²
- (Kavels voor) Particulier opdrachtgeverschap ≥350 m²
- Uitgeefbaar groen
- Uitgeefbaar parkeren i.c.m. achterpaden
- Uitgeefbare achterpaden

Binnen het plan is naast de reguliere typen koopwoningen ook sprake is van 4 categorieën woningbouw waarvoor via publiekrechtelijke instrumenten nadere regels kunnen en in dit geval ook worden gesteld:

- Sociale huur
- sociale koop
- Geliberaliseerde woningen voor middenhuur
- (Kavels voor) Particulier opdrachtgeverschap

Voor nieuwbouwwoningen die behoren tot de sociale koop geldt een wettelijke maximale VON-prijs, voor de sociale huurwoningen de liberalisatiegrens (zoals benoemd in de Bro) en voor de middenhuur een maximumhuur (volgens de gemeentelijke verordening) geldt.
Om te komen tot een prijsadvies voor deze twee categorieën, bepalen we de verkoopopbrengsten van de beoogde woningtypen (de VON-prijzen en de commerciële waarden voor de huurwoningen) en de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten). Om dit te bepalen kijken we naar de marktpotentie van woningbouw op deze locatie, de woningmarkt en referentiewoningen.

Leeswijzer

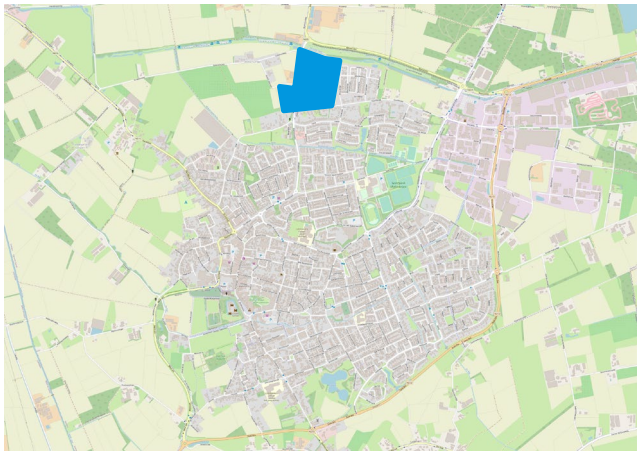
In de volgende hoofdstukken onderbouwen we onze bevindingen en geven we u een advies over de grondwaarden voor sociale koop, middeldure huurwoningen (middenhuur), sociale huur, reguliere koop en kavels voor particulier opdrachtgeverschap op deze locatie. Daarnaast geven we u specifiek advies over de grondwaarde van een kavel voor een gezondheidscentrum met daarboven appartementen in de middenhuur. In hoofdstuk 2 gaan we kort in op de locatie met een SWOT-analyse. In hoofdstuk 3 geven we het grondprijsadvies, wat we baseren op de VON-prijzen en commerciële waardes/huurprijzen en de stichtingskosten. In hoofdstuk 4 vergelijken we de bepaalde (residuele grondwaarde) met de prijzen in omliggende gemeenten (comparatieve methode). In de bijlage vindt u de onderbouwing voor ons advies.

Figuur voorkant: Stedenbouwkundig Plan Doonheide-Noord II, Gemert (website gemeente Gemert-Bakel)

1. Aantrekkelijke ontwikkellocatie

De uitbreidingswijk genaamd Doonheide II te Gemert ligt aan de Doonheide en de Boekelseweg aan de noordzijde van Gemert. In onderstaande SWOT gaan we kort in op de projectlocatie en de directe omgeving. We concluderen op basis van de kenmerken dat de nieuwbouwlocatie aantrekkelijk is voor een woningbouwontwikkeling. Dit nemen we mee in de prijsbepaling.

Figuur 1: Projectlocatie



Tabel 1: SWOT locatie Doonheide/Boekelseweg

Sterk	Minder sterk
Goede ontsluiting via de weg: het plangebied is omsloten door een N-weg en de Boekelsweweg naar het centrum van Gemert. Met de auto is het een half uur rijden naar het centrum van Eindhoven.	**Voorzieningen relatief ver weg:** dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op circa 1 kilometer van het plangebied. De andere winkelvoorzieningen liggen in het centrum van Gemert en zijn zo'n 1500 meter verder gepositioneerd ten opzichte van het plangebied.
Aanbod van sport- en recreatievoorzieningen: op fietsafstand van de locatie zijn allerlei sport- en recreatievoorzieningen aanwezig. In Gemert zijn er diverse sportclubs zoals een tennisvereniging, voetbalvereniging en een zwembad.	**Geen bushalte grenzend aan het projectgebied:** dichtstbijzijnde bushaltes liggen op 10 minuten loopafstand en gaan 2 keer per uur.
Aanbod onderwijs in de omgeving: Gemert heeft 5 basisscholen en een HAVO/VWO-locatie. De overige voorgezet onderwijslocaties bevinden zich in de omgeving (Uden, Beek en Helmond).	**Geen nabij treinstation:** het dichtsbijzijnde treinstation bevindt zich op 15 kilometer van het plangebied (in Helmond).
De leefbaarheidsscore in de Leefbaarometer voor de omgeving is hoog: Gemert-noord scoort zeer goed, vooral op de onderdelen veiligheid, de woningen en de fysieke leefomgeving.	
Grenzend aan groen: aan de noordkant van het plangebied is er een groenstrook (Peelsche Loop) met de enkelbestemming natuur wat zorgt voor vergroening.	
Kansen	**Bedreigingen**
Natuurlijke omgeving: de n-weg aan de noordkant wordt afgeschermd door een natuurlijke geluidswal en aan de westkant is een landelijk gebied gelegen waardoor een vrij uitzicht ontstaat.	**Toenemend verkeer**: het toenemende verkeer op de Boekelseweg kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Als de Boekelseweg wordt afgewaardeerd en heringericht en zo de bestaande weg Doonheide niet langer verbonden aan de Boekelseweg is, kan dit voorkomen worden.
Wandelpaden naar het buitengebied: in het buitengebied zijn diverse gemarkeerde wandelroutes. Het is aantrekkelijk om vanaf de locatie een aansluiting te maken op de bestaande wandelpaden.	

2. Residueel: wonen: € 190 - € 370 per m²

In dit hoofdstuk gaan we in op de residuele grondwaarde voor reguliere en sociale koop, kavels voor particulier opdrachtgeverschap en woningen in de middenhuur. We hanteren voor de sociale koop de wettelijk vastgestelde VON-prijsgrenzen en voor de middenhuur de op basis van de gemeentelijke verordening voor de middenhuur[1] bepaalde maximale huurprijzen van de woningen.
We gaan eerst in op de indicatieve verkoopopbrengsten van de verschillende woningen, de VON-prijzen, gevolgd door de commerciële waarden van middeldure huurwoningen (middenhuur). Daarna volgen de stichtingskosten van deze woningen, waarna we de residuele waarde hebben bepaald. Voor de kavels voor particulier opdrachtgeverschap kijken we aanvullend ook comparatief. De adviezen en bevindingen zijn onderbouwd met referenties, zowel in de tekst als in de bijlage. In ons advies houden we ook rekening met de aantrekkelijkheid van de locatie voor woningbouw (zie ook de SWOT).

Indicatieve VON-opbrengsten liggen tussen € 2.222 - € 3.550 VON per m² gbo

We hanteren de prijsgrens voor sociale koop van € 200.000 VON en hebben op basis van het huidige en recente aanbod bepaald welke oppervlaktes daar bij passen. Die uitgangspunten staan in onderstaande tabel. We gaan hierbij uit van grondgebonden woningtypen / referentietypen. Voor de rijwoningen in Doonheide II verwachten we dat VON-prijzen van € 2.222 - € 2.500 per vierkante meter gbo voor sociale koopwoningen haalbaar en realistisch zijn. Voor de andere koopsegmenten liggen deze hoger: van € 2.500 – 3.550 per vierkante meter gbo. We hanteren gemiddelde VON-prijzen, ongeacht de exacte ligging en afwerkingsniveau van de woningen en de inrichting van het vastgoed. Dit omdat de ontwerpen nog niet vastliggen. We hanteren een verschil tussen reguliere woningen en conceptbouwwoningen, waarbij de bouwkwaliteit zich ook vertaalt in een ander VON-prijs per woningtype.

Tabel 2: Marktconforme VON-prijzen naar type woningen (indicatief) Doonheide II Gemert

Type	Referentietype	Omschrijving	GBO	BVO	Perceel	VON prijs	VON prijs (totaal)
Sociale koop	Rij-woning	Reguliere bouw	80 m²	104 m²	120 m²	€ 2.500 /m²	€ 200.000
Sociale koop		Conceptbouw	90 m²	117 m²	120 m²	€ 2.222 /m²	€ 200.000
Lage middeldure koop		Reguliere bouw	100 m²	130 m²	151 m²	€ 2.500 /m²	€ 250.000
Hoge middeldure koop	2-1-kap	Reguliere bouw	120 m²	150 m²	173 m²	€ 2.775 /m²	€ 333.000
Dure koop	Vrijstaand	Reguliere bouw	150 m²	188 m²	330 m²	€ 3.150 /m²	€ 472.500
PO-kavels < 350 m²		Reguliere bouw	150 m²	188 m²	309 m²	€ 3.135 /m²	€ 470.300
PO-kavels ≥350 m²		Reguliere bouw	170 m²	213 m²	500 m²	€ 3.550 /m²	€ 603.500

Bron: Stec Groep (2021), prijspeil juli 2021.

UITGANGSPUNTEN/VOORWAARDEN

De VON-prijs per vierkante meter hangt sterk af van de exacte ligging van woningen binnen een blok en/of complex. Elementen zoals lichtinval, buitenruimte en uitzicht spelen een belangrijke rol in de precieze prijsstelling. Woningen met meer onbruikbare woonruimte en suboptimale zonligging worden minder goed gewaardeerd. Uitstraling en type materiaal in de afwerking bepalen mede de uiteindelijke VON-prijs.

[1] Verordening Middenhuur Gemert-Bakel 2020

De algemene verwachting is dat de VON-prijzen – bij een gelijkblijvende marktontwikkeling – verder stijgen. Landelijk gezien is de woningmarkt sterk aangetrokken met al enkele kwartalen een stijging van 10% of meer ten opzichte van voorgaande jaren (bron: NVM en kadaster). De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn sterk van invloed op de opbrengsten in de grondexploitaties (woningtekorten, sterke internationale migratie, hypotheekrenteaftrek, financieringsnormen die wel of niet worden aangescherpt, hypotheekrentestanden et cetera).

In de (huidige) Wro is geen indexering opgenomen van de VON-prijzen voor sociale koopwoningen. Daardoor neemt onder de huidige omstandigheden (sterke prijsstijgingen van woningen) de marktconformiteit sterk af: in feite moeten de woningen steeds kleiner worden of een lagere kwaliteit bieden om op moment van eerste verkoop te behoren tot het sociale segment. Met de invoering van de Omgevingswet wordt de maximale VON-prijs opgetrokken tot de NHG-grens (a € 325.000).

Voor voorgaand prijsadvies baseren we ons zowel op het huidige aanbod in de gemeente Gemert-Bakel op Funda en Jaap.nl (zie tabel 3), regionale transactiecijfers (zie bijlage A1 en A2), eerdere transacties (zie tabel 4), en op nieuwbouwreferentieprojecten die nu worden aangeboden (zie bijlage A3). We houden hierbij rekening met de invloed van de grootte van het perceel (een grote tuin zorgt voor meerwaarde), de wet van de afnemende meeropbrengsten (kleinere woningen hebben doorgaans een hogere prijs per vierkante meter gbo / de eerste vierkante meter gbo zijn het duurst), de bouwperiode / staat van veroudering, het woningtype en het transactiemoment.

Vraagprijzen bestaande rijwoningen liggen rond de € 2.650 per m² gbo, voor andere typen hoger

In de onderstaande tabellen vindt u de gemiddelde vraagprijzen van het totale woningaanbod in de gemeente Gemert-Bakel. Binnen dit aanbod hebben we wel gekeken naar specifieke woningen en woningkenmerken. De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter gbo valt hoger uit voor nieuwere woningen. Nieuwbouw heeft over het algemeen een betere bouwkundige staat en is meer ingericht op de wensen en eisen van huidige woonconsumenten. Het daadwerkelijke transactieprijsniveau (verschil tussen vraagprijs en onderhandelingsruimte) is wel sterk afhankelijk van de geboden kwaliteit, marktdruk **én** de door de verkopers/makelaars gehanteerde verkoopstrategie (een tactisch gekozen lagere aanvangsvraagprijs of een realistischere vraagprijs). Ook is de grootte van het perceel meegenomen. Zo is de gemiddelde perceelgrootte groter dan die in de plannen voor de sociale koop en middenhuur in Doonheide II (respectievelijk 120 en 125 m²).

Tabel 3: Huidig aanbod koopwoningen gemeente Gemert-Bakel (alle bouwperiodes)

Bouwperiode	Type	Aantal	Gemiddelde woonoppervlak	Gemiddelde perceeloppervlak	Gemiddelde vraagprijs per m² gbo
Gehele aanbod	Tussenwoning	3	94 m²	203 m²	€ 2.638
	Hoekwoning	7	107 m²	200 m²	€ 2.625
	2^1 kap	16	135 m²	276 m²	€ 2.672
	Vrijstaand	24	198 m²	1.639 m²	€ 3.215
	Appartement	19	144 m²	38 m²	€ 4.612
Waarvan gebouwd tussen 2000 & 2010	Tussenwoning	-	-	-	-
	Hoekwoning	-	-	-	-
	2^1 kap	3	143 m²	168 m²	€ 2.667
	Vrijstaand	3	209 m²	1.524 m²	€ 3.979
	Appartement	3	92 m²	38 m²	€ 2.743
Waarvan gebouwd na 2010	Tussenwoning	-	-	-	-
	Hoekwoning	1	115 m²	193 m²	€ 2.687
	2^1 kap	1	189 m²	295 m²	€ 2.249
	Vrijstaand	2	210 m²	1.097 m²	€ 4.223
	Appartement	2	111 m²		€ 3.357

Bron: Jaap.nl (augustus 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

Transactieprijzen referenties sociale koop bestaande bouw liggen rond de € 2.012 - € 3.197 per m² gbo

In onderstaande tabel vindt u de transactiedata (waaronder prijzen per vierkante meter gbo) van grondgebonden referentiewoningen in de bestaande bouw in Gemert en omgeving. De referentiewoningen zijn woningen die binnen een beperkte straal liggen van de projectlocatie, recent zijn verkocht en een beperkte afwijking in gbo's en perceeloppervlak hebben ten opzichte van de doorgerekende woningen in het nieuwbouwplan. Ten opzichte van deze referentiewoningen en – prijzen zijn op – en afslagen gehanteerd voor kwaliteit, grootte, transactiedatum et cetera. (Overigens is het aantal woningen met een daadwerkelijke transactieprijs tot circa € 200.000 k.k. zeer beperkt binnen Gemert en omgeving)[2].

Tabel 4: Transactieprijzen bestaande tussenwoningen in 2020 en 2021 in omgeving Gemert

Adres	Transactie-datum	GBO (m²)	Perceel (m²)	Zakelijkrecht	Bouwjaar	Transactie-prijs	Prijs per m² gbo
Bisonstr. 104	20-5-2021	79	186	Volledig eigendom	1951	€ 252.600	€ 3.197
Mgr den Dubbeldenstr. 20	1-4-2021	128	171	Volledig eigendom	1962	€ 257.500	€ 2.012
Valeriusstr. 84	9-4-2021	120	177	Volledig eigendom	1975	€ 248.000	€ 2.067
Vondellaan 71	28-9-2020	116	188	Volledig eigendom	1975	€ 235.000	€ 2.026
Pastoor Gautiusstr. 40	9-10-2020	123	190	Volledig eigendom	1971	€ 265.000	€ 2.154
Pastoor Strijbosstr. 3	4-5-2020	121	199	Volledig eigendom	1972	€ 253.750	€ 2.097
Korenbloemstr. 10	26-3-2020	88	169	Volledig eigendom	1968	€ 215.000	€ 2.443

Bron: Kadaster (2021). Bewerking: Stec Groep (2021).

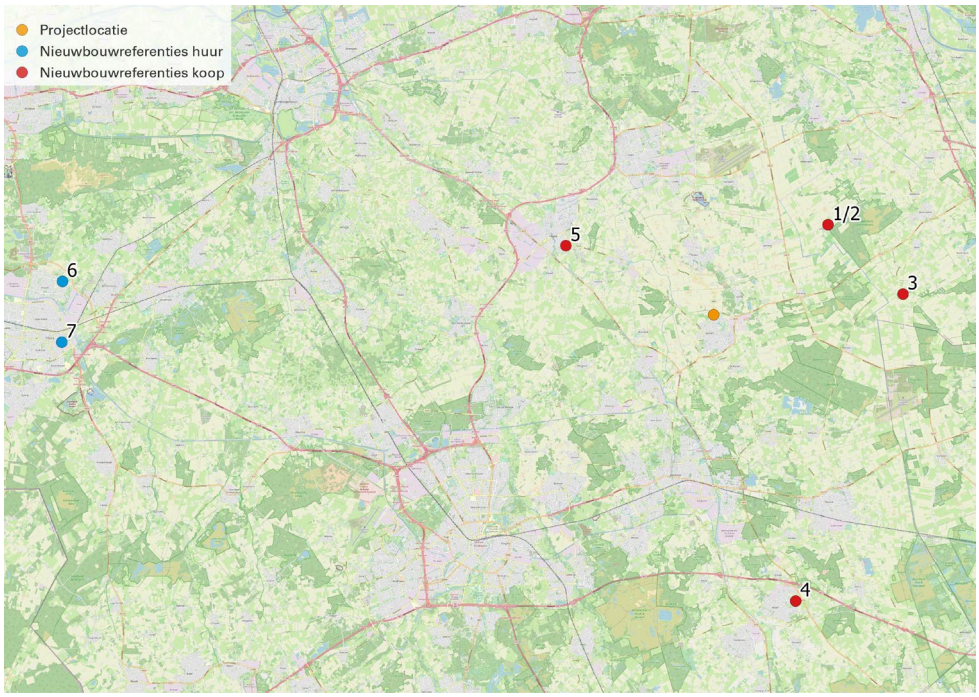
Voor de transactieprijzen voor de andere typen woningen (reguliere koop) verwijzen we naar het overzicht van de NVM in A. De transactieprijzen liggen voor alle woningen tussen de € 2.487 en € 3.110 per m² gbo.

Nieuwbouwwoningen sociale koop worden voor VON-prijzen van € 1.920 tot € 2.935 per m² gbo aangeboden

In onderstaande figuur zijn de locaties van vergelijkbare nieuwbouwprojecten weergegeven. In tabel A3 in de bijlage vindt u de woningtypen en eigenschappen van deze nieuwbouwprojecten. De vraagprijzen voor nieuwbouw rijkoopwoningen tot € 200.000 in deze projecten liggen tussen € 1.920 en € 2.935 per vierkante meter gbo. Van de nieuwbouw in de gemeente die tot de reguliere koop behoort liggen de transactieprijzen tussen de € 2.236 – 3.737 VON per m² gbo, afhankelijk van type en grootteklasse.
De prijzen voor grondgebonden nieuwbouw middeldure-huur tot € 1.000 in projecten liggen tussen € 8,40 en € 18,80 per vierkante meter gbo. Deze nieuwbouw staat echter in de stad Tilburg en kent een relatief hoge huurprijs per vierkante meter ten opzichte van wat wij in Gemert realistisch vinden. Ook ligt de prijs per m² van deze woningen boven de prijsgrens in de verordening Middenhuur van de gemeente Gemert-Bakel (waar deze woningen in Tilburg niet onder vallen). In de volgende paragraaf gaan we in op de huurmarkt.

[2] Overigens zit er tussen VON-prijzen en prijzen kosten koper een verschil in de totale (bijkomende) kosten van circa 3%. Bij de aankoop van een bestaande woning wordt doorgaans een prijs kosten koper gerekend waar ongeveer 6% bijkomende kosten overheen komen (zoals overdrachtsbelasting van 2%, notariskosten leveringsakte en notariskosten inschrijving kadaster). Nieuwbouwwoningen worden doorgaans verkocht tegen een VON-prijs waar deze kosten deels al in zijn verrekend. Bovenop de VON-prijs komen wel nog circa 3% bijkomende kosten (zoals kosten van de hypotheekakte en taxatiekosten). Voor een woning met een prijs € 200.000 betekent dit een verschil van circa € 6.000 tussen kosten koper en VON.

Figuur 2: Locaties nieuwbouwreferenties voor de sociale koop en middenhuur rondom Gemert-Bakel



Bron: OpenStreetMap. Bewerking Stec Groep (2021).

Indicatieve commerciële waardes liggen tussen de € 2.425 - € 3.710 per m² gbo

Voor de middeldure huurwoningen vinden we commerciële waardes van circa € 2.425 tot € 3.708 (inclusief btw) marktconform en realistisch. We komen tot deze waardes met behulp van marktconforme huurprijzen en een markconform bruto aanvangsrendement (BAR). We gaan hierbij er ook vanuit dat de beleggerswoningen aan een grote verhuurder / belegger worden verkocht, niet aan verhurende particulieren. We houden hierbij ook rekening met de in de gemeentelijke verordening Middenhuur genoemde maximale aanvangshuur per m² gbo van € 12,50 met een maximum van € 1.000 per woning per maand. Voor de appartementen boven het gezondheidscentrum gaan we uit van levensloopbestendige woningen/ seniorenwoningen waarbij een duidelijke link is met het gezondheidscentrum. Er bestaat geen link tussen de maatschappelijke voorziening op de begane grond en bovenliggende appartementen middenhuur. Het betreft dus commerciële appartementen.

Tabel 2: Uitgangspunten bepaling beleggerswaarde middeldure huurwoningen Doonheide II Gemert

Type	Referentie	Woonoppervlak In m² gbo	Kavel	Huur per m² gbo	Huur	BAR	Beleggers-waarde per m² gbo	Beleggers-waarde
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	Rij-woning	80 m²	125 m²	€ 9,4	€ 753	4,55%	€ 2.480	€ 198.600
		100 m²	125 m²	€ 10,0	€ 1.000	4,95%	€ 2.425	€ 242.400
	Apparte-ment	61 m²	87 m² BVO	€ 12,4	€ 753	4,00%	€ 3.710	€ 226.200
		80 m²	114 m² BVO	€ 12,5	€ 1.000	4,25%	€ 3.530	€ 282.400

Bron: Stec Groep (2021), prijspeil 2021. *Bedragen zijn afgerond op € 5 of € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen.

Gemiddelde huurprijzen huidige aanbod liggen tussen de € 10,4 en 14,0 per m² gbo

In onderstaande tabellen vindt u de huurprijzen per vierkante meter gbo van het totale huidige huuraanbod in de bestaande bouw in de gemeente Gemert-Bakel. Dit zijn woningen die met name door particulieren worden aangeboden. Particulieren vragen over het algemeen een hogere huurprijs voor hun woning dan grotere commerciële verhuurders. Onderstaande tabel toont niet het aanbod van woningcorporaties en bevat ook woningen die niet behoren tot de middenhuur (een hogere prijs per m² of een hogere totale huurprijs hebben dan mag conform de verordening Middenhuur van de gemeente).

Tabel 6: Huidig aanbod huur gemeente Gemert-Bakel (alle bouwperiodes)

Type	Aantal	Gemiddeld woonoppervlak	Gemiddeld perceeloppervlak	Gemiddelde huurprijs per m² gbo
Tussenwoning	4	98 m²	133 m²	€ 10,6
Hoekwoning	4	103 m²	101 m²	€ 11,0
2^1 kapwoning	2	99 m²	199 m²	€ 10,4
Appartement	7	82 m²		€ 14,0

Bron: Jaap.nl (augustus 2021) en funda (augustus 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

Hieronder geven we van enkele referentiewoningen de gegevens die in de omgeving liggen van de projectlocatie, recent zijn verhuurd en een beperkte afwijking in gbo's en perceeloppervlak hebben ten opzichte van de standaardwoning in het nieuwbouwplan. De (markt)huurprijzen voor de woningen liggen tussen € 9,10 en € 17,85 per vierkante meter gbo.

Tabel 7: Huurprijzen vrijesectorwoningen periode 2019 tot 2021

Adres	Transactie-datum	Woningtype	GBO (m²)	Perceel (m²)	Bouw-jaar	Huur per maand	Prijs per m² gbo*
Kattestart 13	13-05-2021	Tussenwoning	88	13	2013	€ 1.075	€ 12,20
Knelisroos 19	30-04-021	Tussenwoning	108	-	2015	€ 990	€ 9,15
Bergmolen 11	9-02-2021	Hoekwoning	70	106	2012	€ 975	€ 13,90
Bisonstraat 22	16-01-2021	Hoekwoning	92	134	2014	€ 1.145	€ 12,45
Binderseind 46	12-05-201	Hoekwoning	131	-	2008	€ 1.195	€ 9,10
Schoolstraat	22-2-2021	Appartement	70		2005	€ 720	€ 10,28
Gelind 26	4-8-2021	Appartement	60		1998	€ 750	€ 12,50
Groeskuilenstraat 11b	5-5-2021	Appartement	76		2006	€ 900	€ 11,84
Ridderplein 39a	10-7-2021	Appartement	70		2013	€ 1.250	€ 17,85

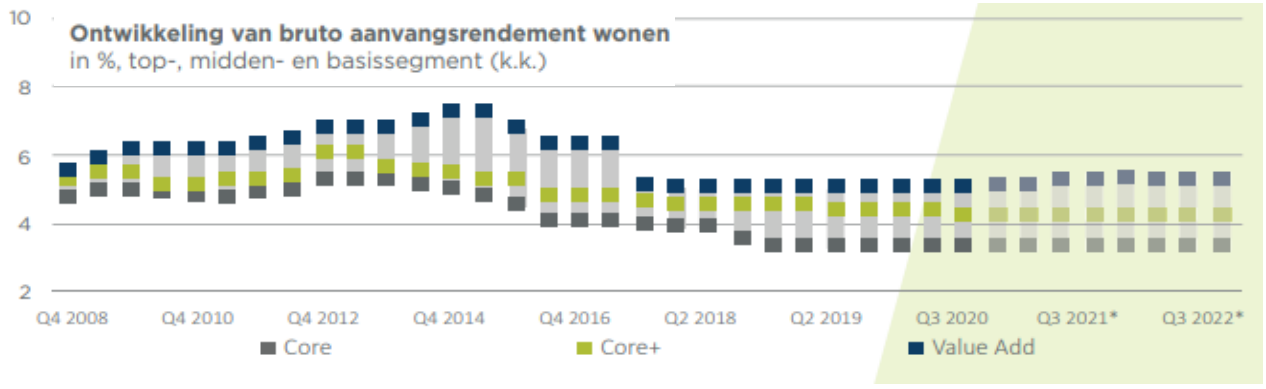
Bron: Funda.nl (2021). Bewerking: Stec Groep (2021). *Bedragen zijn afgerond

Bruto aanvangsrendement van 4,00% tot 4,95% vinden we marktconform voor deze locatie

Op basis van actuele bronnen zoals STivad, Cushman & Wakefield en Syntrus Achmea, vinden we een BAR tussen de 4,55 en 4,95% realistisch voor de reguliere middeldure huurwoningen in Gemert. In onderstaande figuur is de ontwikkeling van het BAR in Nederland voor de toplocaties (met name in de grote steden) weergegeven. Het BAR in Nederland ligt tussen 3,5% en 5,7%. Uw locatie ligt hier tussenin.

Voor de appartementen (niet-intramuraal) boven het gezondheidscentrum vinden we op basis van de Marktupdate H1 2021 een brutoaanvangsrendement van 4,00 – 4,25% realistisch. Voor zorgwoningen varieert het BAR van 3,5% tot 5% in Nederland op courante beleggingen.

Figuur 3: Ontwikkeling Bruto aanvangsrendementen wonen in top-, midden- en basissegment (k.k.)

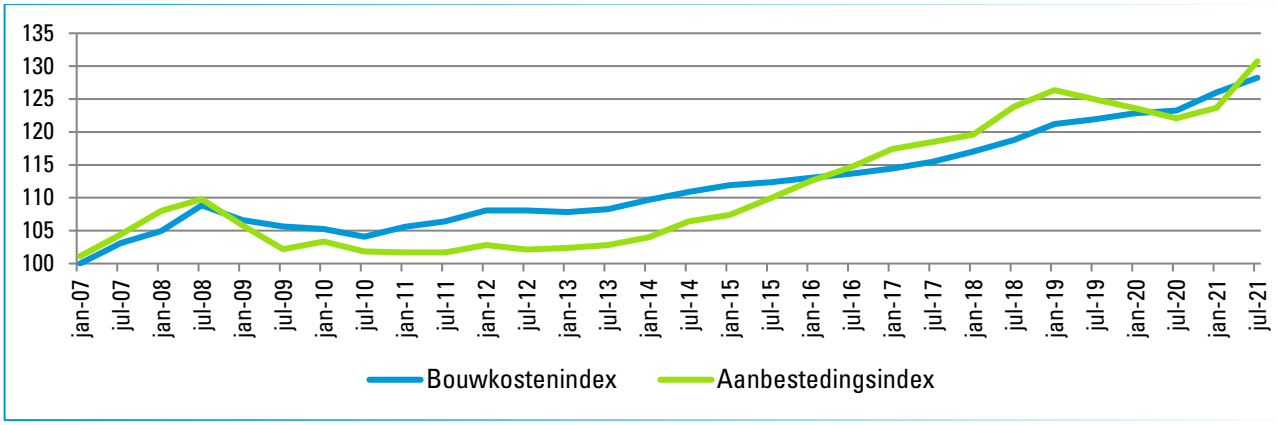


Bron: Outlook 2021 Residential van Cushman & Wakefield.

Verwachte stichtingskosten bedragen € 1.135 - € 1.825 per m² BVO

Een andere factor die van invloed is op de grondwaarde zijn de kosten voor het bouwen van de woningen. De bouwkosten laten een sterke stijging zien, mede door een aanhoudend tekort aan personeel, hogere materiaalkosten en overheidsmaatregelen als gasloos bouwen en verduurzamingseisen. Ook zijn politieke strubbelingen tussen de VS en China van invloed geweest op de kosten voor bouwmaterialen.

Figuur 4: Ontwikkeling kosten woningbouw



Bron: Bouwkostenkompas (2021).

Voor de woningbouwontwikkeling rekenen we met bouwkosten van € 900 tot € 1.450 per vierkante meter BVO. We verwachten dat voor Gemert de bijkomende kosten op een percentage van circa 26% liggen.

Tabel 3: Stichtingskosten (=bouw+ bijkomend) per woningtype

Type	Referentie-type	Omschrijving	GBO (m2)	Vorm-factor	BVO (m2)	Bouw-kosten	26% Bijk.	Totaal (per m² gbo)	Totaal (per woning)
Sociale koop	Rij-woning	Reguliere bouw	80	77%	104	€ 1.025	€ 265	€ 1.290	€ 134.200
Sociale koop		Conceptbouw	90	77%	117	€ 900	€ 230	€ 1.135	€ 132.500
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur		Reguliere bouw	80	77%	104	€ 1.025	€ 265	€ 1.290	€ 134.200
		Reguliere bouw	100	77%	130	€ 1.025	€ 265	€ 1.290	€ 167.700
Lage middeldure koop		Reguliere bouw	100	77%	130	€ 1.025	€ 265	€ 1.290	€ 167.700
Hoge middeldure koop	2-1-kap	Reguliere bouw	120	80%	150	€ 1.155	€ 300	€ 1.455	€ 218.300
Dure koop	Vrijstaand	Reguliere bouw	150	80%	188	€ 1.175	€ 305	€ 1.480	€ 277.600
PO-kavels < 350 m²		Reguliere bouw	150	80%	188	€ 1.175	€ 305	€ 1.480	€ 277.600
PO-kavels ≥350 m²		Reguliere bouw	170	80%	213	€ 1.175	€ 305	€ 1.480	€ 314.600
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	Apparte-ment	Reguliere bouw	61	70%	87	€ 1.450	€ 375	€ 1.825	€ 159.200
		Reguliere bouw	80	70%	114	€ 1.400	€ 365	€ 1.765	€ 201.600

Bron: Stec Groep (2021), prijspeil 2021. *Bedragen zijn afgerond op € 5 of € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen.

In de tabel hierna zijn de stichtingskosten opgenomen voor referentietypen uit het Bouwkostenkompas. In de doorrekening gebruiken we deze input, aangevuld/aangescherpt met recente ervaring en onze bureauexpertise. We selecteerden woningen die we verwachten dat overeenkomen met de te realiseren woningen in uw project.

Tabel 4: Gebruikte referenties Bouwkostenkompas en gehanteerde uitgangspunten grondgebonden

Type	Uitgangspunten
Grondgebonden seriematig 3-laags (schuin dak) 	**Bouwkosten / BVO:** € 1.024 per m² BVO **Vormfactor:** 76%
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Rijwoningen reguliere bouw	**Vormfactor:** 77% **Bouwkosten/aanneemsom:** €1.024 **Bijkomend:** 26% **Totale stichtingskosten:** € 1.290
Bouwconceptwoning (schuin dak) 	**Bouwkosten / BVO:** € 886 per m² BVO **Vormfactor:** -
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Rijwoningen conceptbouw	**Vormfactor:** 77% **Bouwkosten/aanneemsom:** € 900 **Bijkomend:** 26% **Totale stichtingskosten:** € 1.135
2-1-Kap (schuin dak) 	**Bouwkosten / BVO:** € 1.215 per m² BVO **Vormfactor:** 70%
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening 2-1-kap reguliere bouw	**Vormfactor:** 80% **Bouwkosten/aanneemsom:** € 1.155 **Bijkomend:** 26% **Totale stichtingskosten:** € 1.455
Cataloguswoning 3-laags (schuin dak) 	**Bouwkosten / BVO:** € 1.175 per m² BVO **Vormfactor:** 75%
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Vrijstaand reguliere bouw	**Vormfactor:** 77% **Bouwkosten/aanneemsom:** € 1.175 **Bijkomend:** 26% **Totale stichtingskosten:** € 1.480
Levensloopbestendige woning 	**Bouwkosten / BVO:** € 1.440 per m² BVO **Vormfactor:** 66%
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Appartementen reguliere bouw	**Vormfactor:** 70% **Bouwkosten/aanneemsom:** € 1.400 – € 1.450 **Bijkomend:** 26% **Totale stichtingskosten:** € 1.765 – € 1.825

Bron: Bouwkostenkompas (augustus 2021), bewerking Stec Groep (2021).

Residuele waarde per woning bedraagt € 29.900 tot € 184.200 ex btw, ex uitgeefbaar parkeren, groen en/of achterpaden

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de marktwaarde van het gerealiseerde vastgoed (grond plus opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (inclusief ontwikkelwinst). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. Dit is dus de uiteindelijke grondwaarde exclusief btw. De residuele waarde exclusief btw wordt berekend door de VON-prijs of de commerciële waarde exclusief de btw te verminderen met de stichtingskosten. Per woningtype is de residuele waarde in onderstaande tabel weergegeven. Dit betekenen residuele waarden van € 240 tot € 370 per vierkante meter kavel (of BVO), afhankelijk van het woningtype. De residuele waarde in onderstaande tabel is exclusief uitgeefbaar parkeren, groen en/of achterpaden. Reken voor deze zaken een meerprijs (zie volgende paragrafen) indien te koppelen aan de betreffende woningen.

Tabel 10: Bepaling residuele grondwaarde per woningtype (allen rijwoningen), ex parkeren en ex achterpaden

Type	Referen-tietype	Omschrijving	GBO (m²)	BVO (m²)	Per-ceel (m²)	VON Totaal*	Stichtings-kosten (€)	Residuele waarde (ex. btw	
								(totaal per woning-type	per m² kavel
Sociale koop	Rij-woning	Reguliere bouw	80	104	120	€ 200.000	€ 134.200	€ 31.100	€ 260
Sociale koop		Conceptbouw	90	117	120	€ 200.000	€ 132.500	€ 32.700	€ 275
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur		Reguliere bouw	80	104	125	€ 198.600	€ 134.200	€ 29.900	€ 240
		Reguliere bouw	100	130	125	€ 242.400	€ 167.700	€ 32.600	€ 260
Lage middel-Dure koop		Reguliere bouw	100	130	151	€ 250.000	€ 167.700	€ 38.900	€ 260
Hoge middel-dure koop	2-1-kap	Reguliere bouw	120	150	173	€ 333.000	€ 218.300	€ 56.900	€ 330
Dure koop	Vrijstaand	Reguliere bouw	150	188	330	€ 472.500	€ 277.600	€ 112.900	€ 340
PO-kavels < 350 m²		Reguliere bouw	150	188	309	€ 470.300	€ 277.600	€ 111.000	€ 360
PO-kavels ≥350 m²		Reguliere bouw	170	213	500	€ 603.500	€ 314.600	€ 184.200	€ 370
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	Apparte-ment	Reguliere bouw	61	87	87**	€ 226.200	€ 159.200	€ 27.700	€ 320**
		Reguliere bouw	80	114	114**	€ 282.400	€ 201.600	€ 31.800	€ 280**

Bron: Stec Groep (2021), prijspeil 2021. Bedragen zijn afgerond op € 5 of € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen. * commerciële waarde voor huurwoningen **is BVO in plaats van perceel

De kavelwaarde voor particulier opdrachtgeverschap ligt op € 360 – 370 ex btw per m²

We hanteren hiervoor zowel de residuele benadering als de comparatieve benadering.
Op basis van de residuele benadering komen we voor de PO-kavels op een grondwaarde van € 360 – 370 per m² (zie ook vorige paragrafen). Daarnaast hebben we deze grondwaardes voor kavels voor particulier opdrachtgeverschap ook comparatief bekeken. Deze grondwaarde ligt rond het prijsniveau voor vrijesector, vrijstaand of particuliere kavels in de gemeenten Boekel, Helmond, Laarbeek, Meierijstad, Best en Uden.

Voor de vrijstaande woningen (inclusief zelfbouw) adviseren we om een staffel te hanteren. Een staffel is een methode waarbij de grondwaarde trapsgewijs afneemt naar gelang de oppervlakte van de kavel toeneemt. De adviseren een staffel per 500 m², waarna bij iedere volgende 500 m² de uitgifteprijs wordt gehalveerd. Dit houdt in dat voor de eerste 500 m² wordt met de 100% grondprijs gerekend, voor de tweede 500 m² wordt met 50% van de grondprijs gerekend, voor de derde 500 m² met 25% van de grondprijs etc. Kavels met zeer grote bebouwingsmogelijkheden (woningen met meer dan 750 m³ en/of een bouwvlak groter dan 100 m²) zijn een uitzondering op bovengenoemde methodiek. Voor deze kavels wordt voor de eerste 750 m² met de basisprijs gerekend, waarna een staffel per 500 m² volgt.

Voor sociale huurwoningen kunt u rekenen met € 190 tot 245 ex btw per m²

We adviseren u voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen (met een huur tot de liberalisatiegrens) te rekenen met residuele grondwaarden voor sociale huurwoningen. De waarde ligt gemiddeld op € 19.200 voor appartementen en op € 26.700 voor grondgebonden woningen. Dit zijn prijzen van 190 per m² BVO voor appartementen en 245 per m² kavel. Dit is gebaseerd op het gemiddelde van 3 berekende scenario's voor de twee verschillende woningtypen. Als peildatum hanteren we 1 augustus 2021.

Tabel 11: Gemiddelde residuele grondwaarde sociale huurwoning

Type woning	Woonoppervlak in m² gbo	BVO	Kaveloppervlak of BVO in m²	Huurprijs per maand	Grondwaarde ex btw	
Rijwoning	80 m²	103 m²	109 m²	€ 752	€ 26.700	€ 245 per m² kavel
Appartement	75 m²	100 m²		€ 752	€ 19.155	€ 190 per m² BVO

Bron: Stec Groep (2021). Prijspeil augustus 2021. Residuele waarde en residuele waarde per m² zijn respectievelijk afgerond op honderd- en vijftallen.

We berekenden twee uitpondscenario's (verkoop na mutatie vanaf jaar 1 en vanaf jaar 25) en een 50-jaars exploiteerscenario door, deels gebaseerd op uitgangspunten uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (eind 2020). Daarnaast hanteren we uitgangspunten die woningcorporaties hanteren wanneer zij investeringsbeslissingen nemen. Het gemiddelde van deze scenario's leidt tot de marktwaarde van de grond.

Tabel 12: Uitgangspunten kasstromen sociale huurwoningen in (gemiddelden 3 scenario's)

Type woning	Huur p.m.	Disconterings-voet	Leeg-waarde%	Onderhoud p.j.*	Be-heer p.j.	Verhuur-derheffing jaar 1	Verkoop-waarde bij uitponden jaar 1	Beleggingswaarde (incl btw)
Rijwoning	€ 752	5,15%	95%	€ 725	€ 600	€ 1.053	€ 196.000	€ 196.500
Appartement	€ 752	5,23%	95%	€ 790	€ 600	€ 1.299	€ 241.900	€ 208.400

Bron: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (2020). Stec Groep (2021). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen.

Alle inkomsten- en kostencomponenten in het kasstromenmodel worden geïndexeerd. Voor de indexatie van alle kostencomponenten en de huurinkomsten houden we 1,9% aan. Voor de leegwaarde hanteren we een gemiddelde indexatie van 2,25%.

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

Tabel 13: Residuele 'som' voor sociale huurwoningen in (gemiddelde 3 scenario's)

Type woning	Beleggings-waarde incl. btw	Totale stichtingskosten incl. btw	Residuele grondwaarde		
			Inclusief btw	Exclusief btw	Exclusief btw per m²
Rijwoning	€ 196.500	€ 164.200	€ 32.400	€ 26.700	€ 245 per m² kavel
Appartement	€ 208.400	€ 185.200	€ 23.200	€ 19.200	€ 190 per m² BVO

Bron: Stec Groep (2021). Prijspeil augustus 2021. Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

Deze grondwaardes voor Doonheide II op basis van de residuele benadering liggen binnen de gevonden marge van omliggende gemeenten van € 182 tot € 279 per m².

Reken voor parkeren in parkeerkoffers op straatniveau de kostprijs

In het plan wordt gerekend met openbare parkeerkoffers en private parkeerkoffers. Omdat het geen gebouwde parkeervoorzieningen zijn, is de toegevoegde waarde van een eigen parkeerplaats op een gezamenlijke locatie beperkt. We verwachten dat consumenten daarom beperkt bereid zijn hiervoor te betalen. Op basis van het huidige aanbod aan ongebouwde parkeerplaatsen en recente transacties (de afgelopen 12 maanden) zien we binnen de gemeente Gemert-Bakel geen cases. We adviseren daarom een prijs te hanteren die de aanlegkosten van deze voorzieningen compenseert. We verwachten dat dit rond de € 3.500 a € 4.000 per parkeerplaats ligt. Achterpaden die toegerekend worden aan parkeerplaatsen kunt u voor de betreffende kostprijs ook meerekenen (zie volgende paragraaf). De kostprijs voor de aanleg van een achterpad bedraagt circa € 61 per m^2 (opgave gemeente).

Reken voor uitgeefbaar groen en achterpaden kostprijs of de prijs voor reststroken, tenzij dit meerwaarde heeft voor bewoners

In het plan zijn ook stukken 'uitgeefbaar groen' opgenomen. Op basis van de ontvangen tekeningen is moeilijk in te schatten wat de daadwerkelijke waarde van dit uitgeefbare groen voor bewoners is. Als dit mandelige grond betreft die duidelijk afgesloten ligt of afgesloten kan worden voor niet-bewoners, dan ligt de waarde van mandelige grond doorgaans hoger. Ook ligt de waarde hoger als deze mandelige grond gedeeld wordt met 'gelijkgestemden' (bijvoorbeeld woongroepen of collectieven van zelfbouwers). Reken, afhankelijk van de situatie met een groenprijs per m^2 van 20% tot 60% van de grondprijs voor de omliggende woningen[3]. Anders raden we u aan om de prijs voor reststroken te hanteren conform het gemeentelijke grondprijsbeleid.

Hetzelfde geldt voor de uitgeefbare achterpaden. Reken hiervoor ook kostprijs (a € 61 per m^2), tenzij deze achterpaden afgesloten kunnen worden. Reken dan met 20% tot 60% van de reguliere grondprijs, omdat dit toegevoegde waarde heeft voor bewoners.

[3] Deze range is bepaald na een belronde langs verschillende gemeenten waaronder Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Tilburg, Culemborg en Geldrop-Mierlo

3. Gezondheidscenter en wonen: € 0,7 mln

Binnen Doonheide II is een uitgeefbare kavel opgenomen waar op basis van het bestemmingsplan twee functies mogelijk zijn in de toekomstige bebouwing. De uitgeefbare kavel kent een oppervlak ter grootte van 1.417 m²). Op basis van het bestemmingsplan kent de eerste bouwlaag (begane grond) van de mogelijke bebouwing een maatschappelijke functie. Voor de waardering is uitgegaan van een zorgfunctie (een gezondheidscentrum). De omvang van deze functie bedraagt op basis van het bestemmingsplan maximaal 800 m² bvo. Op de bovenliggende bouwlagen worden 15 appartementen in de middeldure huur gerealiseerd. De realisatie van deze appartementen is bindend opgenomen op de kaart 'woningcategorieën'. Hiermee is de uitgifteprijs bepaald voor de totale kavel voor de combinatie van beide functies, exclusief parkeren.

Tabel 14: bepaling residuele waarde totale kavel

Aantal	Type	BVO totaal	Prijs per eenheid	Prijs
15	Appartement middenhuur	15* (87 of 114)	€ 27.700 tot € 31.800 per woning	€ 415.500 tot € 477.000
1	Gezondheidscentrum	800 m²	€ 295 per m² BVO	€ 236.000
Totaal				€ 651.500 tot 713.000

Bron: Stec Groep (2021), prijspeil 2021. Bedragen zijn afgerond op € 5 of € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen.

In de vorige paragrafen is de waarde voor de huurappartementen onderbouwd. We rekenen daarom met de residuele waarde per appartement. Voor het gezondheidscentrum is een comparatief onderzoek uitgevoerd (zie tabel). Voor functies deze functies worden prijzen van € 112,5 tot € 250 per m² kavel en/of € 185 tot € 330 per m² BVO gerekend. Reken met circa 75% van de prijsmarge voor BVO: dat is € 295 per m² BVO. Hiermee doet u uzelf als gemeente niet tekort, maar vraagt u ook niet het hoogste bedrag. Terugrekenend naar een prijs per m² kavel komt dat dan neer op € 165. Voor het onbebouwde kavel gaan we uit van een gebruik dat normale bedrijfsvoering en normale bewoning mogelijk maakt, maar geen waarde toevoegt aan het vastgoed zoals gebouwde parkeerplaatsen of extra bebouwing.

Tabel 15: Referenties grondprijzen zorg omliggende gemeenten

Gemeente	Type	Prijzen/Oppervlakte (per m², exc. BTW)	Eenheid	Grondprijsmethode
Meierijstad Prijspeil 2021	Maatschappelijk, commercieel	€ 112,50 - € 230,00	Per m² kavel	Vaste prijs
Eindhoven Prijspeil 2021	Maatschappelijke functies met winstoogmerk	€ 250,00	Per m² kavel of BVO	Vaste prijs
Oss Prijspeil 2016	Maatschappelijke voorziening met commerciële functie	€ 200,00 - € 250,00	Per m² BVO	Vaste prijs
Weert Prijspeil 2020	Maatschappelijke voorziening met commerciële functie	€ 185,00 – € 255,00	Per m² BVO	Vaste prijs
Tilburg Prijspeil 2021	Overige bestemmingen, medische beroepen	€ 230,00 – € 330,00	Per m² BVO	Vaste prijs
Deurne Prijspeil 2018	Maatschappelijke voorzieningen, bebouwd	€ 112,50	Per m² bouwvlak	Vaste prijs
	Maatschappelijke voorzieningen, onbebouwd	€ 12,50	Per m² kavel	Vaste prijs

Bronnen: de diverse gemeentelijke grondprijsbrieven.

4. Comparatief in lijn met residueel

Comparatieve analyse: residuele waarden komen overeen met die in omliggende gemeenten

De berekende residuele grondprijzen liggen in de bandbreedte van € 240 tot € 370 per vierkante meter. De berekende residuele grondprijzen voor de verschillende woningtypen liggen (grotendeels) in lijn met de grondprijzen voor sociale/goedkope koop- en middeldure huurwoningen in omringende gemeenten. Omliggende gemeenten hanteren grondprijzen (voor soortgelijke woningen) van € 135 tot € 455. Deze range is zeer divers omdat niet overal onderscheid wordt gemaakt naar prijsklassen zoals middeldure huur of sociale koop. Ook voor de andere woningsegmenten liggen de grondprijzen binnen de range zoals is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 16: Referenties grondprijzen omliggende gemeenten

Gemeente	Type	Prijzen/Oppervlakte (per m², exc. BTW)	Grondprijsmethode
Boekel Prijspeil 2021	Sociale huurwoning	Boekel: € 205, Venhorst: € 182	Vaste prijs
	Rijwoning / starter	Boekel: € 225, Venhorst: € 200	Vaste prijs
	Vrijstaand	Boekel: € 275, Venhorst: € 295	Vaste prijs
Sint Anthonis Prijspeil 2020	Starterswoning	Sint Anthonis: € 198, Wanroij: € 180, Oploo, Ledeacker: € 169, Landhorst, Westerbeek: € 135	10% korting op de vrije sector
	Vrije sector	Sint Anthonis: € 220, Wanroij: € 200, Oploo, Ledeacker: € 188, Landhorst, Westerbeek: € 150	Vaste prijs
Helmond Prijspeil 2021	Sociale huurwoning	€ 279	Vaste prijs
	Vrije sector	Rijwoning: € 345 - € 365 Vrijstaand: € 345	Vaste prijs
Laarbeek Prijspeil 2021	Sociale huurwoning	€ 222	Vaste prijs
	Huur > lib.grens	€ 252	Vaste prijs
	Goedkope koop	€ 252	Vaste prijs
	Vrije sector	€ 295	Vaste prijs
Venray Prijspeil 2021	Sociale huur, grondgebonden	€ 115	Vaste prijs
	Vrije sector, grondgebonden	€ 230	Vaste prijs
Meierijstad Prijspeil 2021	Sociale woningbouw	€ 230,00	Basisprijs
	Vrije sector, tussenwoning	Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel: € 455 (en € 421) Kleinere kernen: € 340 - 390	Basisprijs
	Vrije sector, hoekwoning	Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel: € 380 (en € 352) Kleinere kernen: € 285 - € 300	Basisprijs
	Vrije sector, vrijstaand	Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel: € 350 (en € 330) Kleinere kernen: € 275 - € 315	Basisprijs
Best Prijspeil 2020	Vrije sector huur, grondgebonden	€ 408	Vaste prijs
	Grondgebonden koopwoning	Middelduur: € 372 (€ 210.000 - € 250.000 V.O.N.)	Maatwerk
	Bouwkavels particulieren	€ 393	Vaste prijs
Someren Prijspeil 2020	Sociale huur/koop	€ 197	Vaste prijs
	Vrije sector	€ 281	Vaste prijs
Uden Prijspeil 2021	Vrije sector, tussenwoning	Uden: € 360, Volkel: € 280, Odiliapeel: € 240	Vaste prijs
	Vrije sector, hoekwoning	Uden: € 320, Volkel: € 275, Odiliapeel: € 240	Vaste prijs
Eindhoven Prijspeil 2021	Sociale huurwoning	€ 275,00	Vaste prijs

Bronnen: de diverse gemeentelijke grondprijsbrieven.

5. Indexeer de prijzen

De looptijd van Doonheide II bedraagt circa 8 jaar. U wilt voor het kostenverhaal daarom een advies over de te verwachten prijsstijging van de uitgifteprijzen voor de komende jaren. We benadrukken dat de onzekerheid toeneemt naarmate het moment verder van het heden ligt. Daarom geven we alleen een grondprijsverwachting op basis van een residuele doorrekening voor de aankomende twee jaar en adviseren we daarna een gematigde (grond)prijsstijging te hanteren.

Verwachte indexatie grondprijzen woningbouw: + 17% tot eind 2021, daarna + 16% over 2022 en +6% over 2023, daarna +1,5% per jaar, waar wees voorzichtig

Bij de actualisatie van de grondexploitaties (en exploitatieplannen) in het kader van de jaarrekening 2021 (voorjaar 2022) wordt de (jaarlijkse) indexatie van de grondprijzen verwerkt. In voorgaande prijsadvies rekenen we met prijspeil 1 juli 2021. Voor eind 2021 adviseren we een indexering over de 2e helft van het jaar mee te nemen. Op basis van de meest actuele cijfers (en prognoses) adviseren we een index over het advies voor de grondwaarde te hanteren tot 31-12-2021 van (gemiddeld) 17%. We verwachten op dit moment voor de komende twee jaar een gemiddelde grondprijsindex van 16% over 2022 en 6% over 2023 (ten opzichte van steeds het voorgaande jaar). Dit komt doordat de woningprijzen zeer sterk gestegen zijn de afgelopen jaren en de verwachting is dat dit door zal blijven zetten (DNB, ING, Rabo en ABN). Wel is er nog onzekerheid over de gevolgen van het afbouwen van de stimuleringsmaatregelen vanwege de Covid-19 pandemie en de effecten hiervan op de economie en werkgelegenheid en de hypotheekrenteontwikkeling.

Houd echter wel rekening met een lagere grondwaardestijging vanuit het voorzichtigheidsbeginsel: reken met een stijging van 0 tot 3%.
Na 2023 volgt de indexering van grondopbrengsten de algemene index van 1,5%. Dit is gebaseerd op een gematigde ontwikkeling van de opbrengsten (VON-prijzen) minus de gematigde (ontwikkelingen van) de (stichtings)kosten. In de volgende paragrafen gaan we hier kort op in. Reken na 2031 met een indexatie van 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar indexeren), indien u rekent met een langere doorlooptijd dan de voorgenomen 8 jaar.

Ontwikkeling van VON-waarden van 4,5% tot 9,0% de komende twee jaar

De prijsontwikkeling (bestaande bouw) in Gemert-Bakel schommelde in de afgelopen jaren tussen de 2,5% en 16,0% (bron: CBS), en vertoonde daarmee over meerdere jaren gezien een sterk stijgende lijn. Gedurende de afgelopen jaren lag de prijsontwikkeling in Gemert-Bakel gemiddeld 1% boven het landelijk gemiddelde voor bestaande woningen, het ene jaar hoger, het andere jaar lager. We verwachten dat de prijsstijging voor 2021 als geheel hoger uitvalt dan in 2020. We gaan uit van een (indicatieve) stijging van 17,9 – 19,9% voor nieuwbouwwoningen voor 2021, en we rekenen voor de indexatie over de 2e helft van 2021 met een VON-prijsstijging van 7,5%. De verwachting is dat in 2022 de markt een woningprijsstijging van rond de 8,5% doormaakt, zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw. Dit baseren we op basis van prognoses en de stijging ten opzichte van 12 maanden eerder halverwege het jaar. Na 2022 vlakt de groei naar verwachting verder af naar circa 5%. In onderstaande tabel ziet u de bronnen waar deze vooruitzichten op zijn gebaseerd. Monetair beleid en de doorwerkende effecten van Covid op de (wereld)economie kunnen zorgen voor grote afwijkingen ten opzichte van onderstaande tabel.

Tabel 2.6 Ontwikkeling en prognose VON-prijzen Gemert-Bakel en Nederland 2018 – 2023 en verder

Aspect	2018	2019	2020	2021	2022	2023
VON-prijzen woningen Gemert-Bakel (indicatief)	9,4% (bestaande bouw)	2,5% (bestaande bouw)	16,0% (bestaande bouw)	17,9 – 19,9% nieuwbouw en bestaand	8,0- 9,0%	4,5 – 5,5%
VON-prijzen Nieuwbouw woningen NL	12,7%	11,0%	9,0%	14,1%	7,6%	3,9%
prijzen bestaande woningen NL	9,1%	7,2%	8,6%	19,9%	6,8%	3,5%
Op basis van	CBS, NVM, Rabobank, ABN AMRO, ING, DNB NVM					

Stijging van de stichtingskosten 4,0% – 6,0% over H2 2021, 2022 en 2023

Door de wisselende berichten over kostenstijgingen en kostendalingen binnen de bouwmaterialensector is het moeilijk een inschatting te maken van de ontwikkeling van de stichtingskosten. De bouwopgave in Nederland blijft echter. Dit zorgt voor een blijvende vraag voor de aannemers en bouwers, zo is de verwachting. Op basis van actuele inschattingen van verschillende bouwkostendeskundigen verwachten we over de 2e helft van 2021 een bouwkostenstijging van 4%. Voor de jaren daarop gaan we uit van de verwachtingen van enkele bronnen. Zo verwacht AT Osborne een prijsstijging op de korte termijn van 5 – 10% voor bouwkosten, Metafoor een jaarlijkse stijging van circa 3% van de bouwkosten en het Bouwkostenkompas / BDB-index gaat uit van circa 6%.

We verwachten hiermee een stijging over 2022 van 5,5% en over 2023 van 4,5%. Na 2023 wordt normalisatie verwacht naar een stijging van2 tot 3 %.

Bijlage

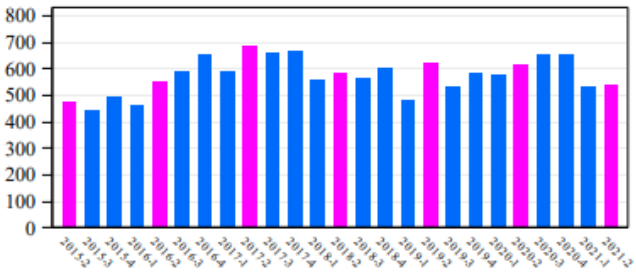
Tabel A1: NVM-regio Zuidoost Brabant. Marktcijfers Q2 2021. Zuiver Kwartaal (bestaande bouw)

Aantal transacties

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	132	107	103	-4,2	-22,3
hoekwoning	96	75	74	-2,0	-23,4
2-onder-1-kap	169	141	178	25,9	5,0
vrijstaand	178	170	142	-16,4	-20,1
appartement	39	39	44	12,4	12,4
totaal	614	532	540	1,4	-12,1

* =voorlopig

Figuur: Aantal transacties per kwartaal

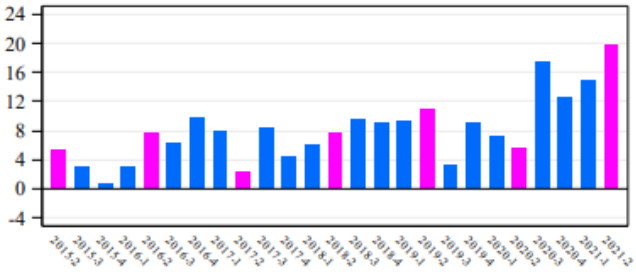


Transactieprijs(in dzd. euro)

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	243	268	291	8,3	19,8
hoekwoning	269	303	321	6,1	19,5
2-onder-1-kap	333	362	382	5,4	14,4
vrijstaand	475	561	599	6,7	26,1
appartement	-	-	-	-	-
totaal	338	391	404	6,3	19,9

* =voorlopig

Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

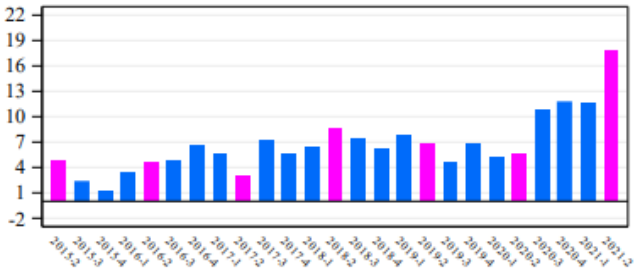


Transactieprijs per vierkante meter

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	2049	2266	2487	9,8	21,4
hoekwoning	2195	2356	2556	8,5	16,5
2-onder-1-kap	2354	2653	2745	3,5	16,6
vrijstaand	2662	2888	3110	7,7	16,8
appartement	-	-	-	-	-
totaal	2353	2594	2772	7,3	17,8

* =voorlopig

Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

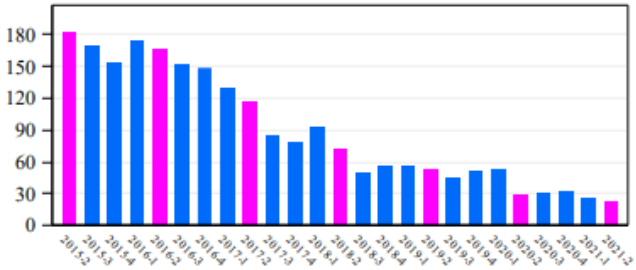


Verkooptijd (in dagen)

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	16	15	18	20,0	9,8
hoekwoning	16	19	21	6,5	26,2
2-onder-1-kap	21	21	20	-1,1	-1,6
vrijstaand	52	42	31	-25,7	-40,2
appartement	-	-	-	-	-
totaal	28	27	23	-5,3	-6,4

* =voorlopig

Figuur: Verkooptijd (in dagen)

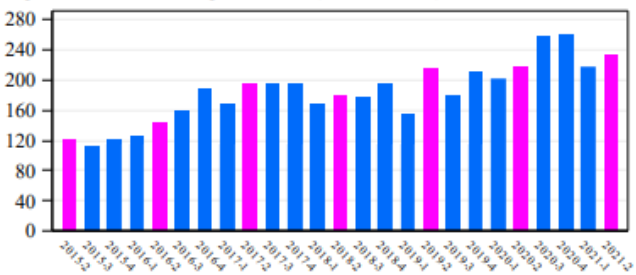


Marktstemmingsindicator (in mln. euro)

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	33	30	31	3,4	-7,2
hoekwoning	27	25	26	7,9	-1,9
2-onder-1-kap	58	52	70	36,2	22,0
vrijstaand	89	100	94	-5,9	5,1
appartement	-	-	-	-	-
totaal	216	217	234	7,9	7,9

* =voorlopig

Figuur: Marktstemmingsindicator (in mln. euro)



Bron: Transactiecijfers NVM-Regio Zuidoost Brabant 2e kwartaal 2021, NVM/Brainbay

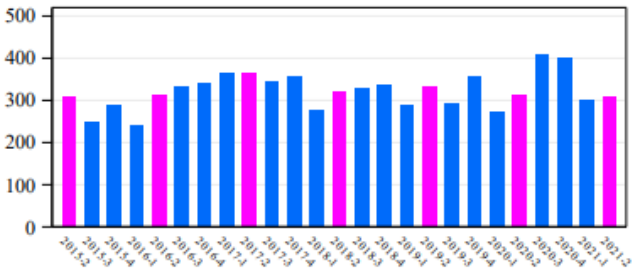
Tabel A2: NVM-regio Uden e.o. Marktcijfers Q2 2021. Zuiver Kwartaal (bestaande bouw)

Aantal transacties

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	77	67	69	2,4	-10,9
hoekwoning	42	36	42	16,7	0,0
2-onder-1-kap	87	80	81	0,7	-7,4
vrijstaand	73	84	71	-15,3	-2,6
appartement	32	33	46	38,7	43,0
totaal	311	300	308	2,7	-1,0

* =voorlopig

Figuur: Aantal transacties per kwartaal

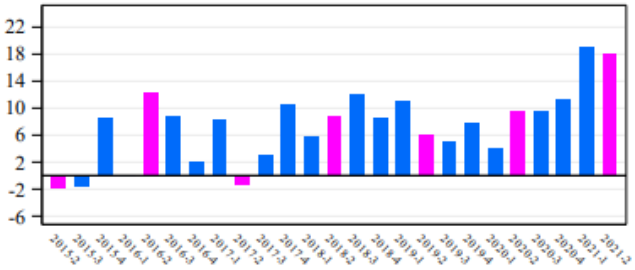


Transactieprijs(in dzd. euro)

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	250	265	284	7,3	13,6
hoekwoning	-	-	-	-	-
2-onder-1-kap	332	368	413	12,2	24,4
vrijstaand	495	561	540	-3,8	9,0
appartement	-	-	-	-	-
totaal	332	387	385	3,0	17,9

* =voorlopig

Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

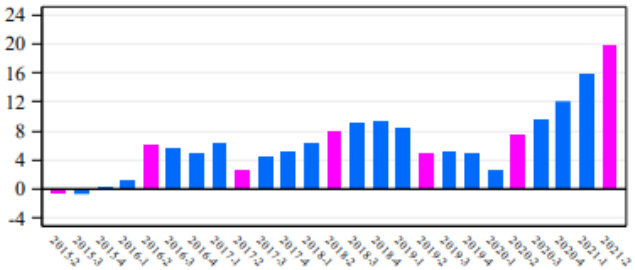


Transactieprijs per vierkante meter

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	2121	2330	2523	8,3	19,0
hoekwoning	-	-	-	-	-
2-onder-1-kap	2317	2586	2880	11,4	24,3
vrijstaand	2667	2872	3057	6,4	14,6
appartement	-	-	-	-	-
totaal	2355	2615	2861	8,7	19,9

* =voorlopig

Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

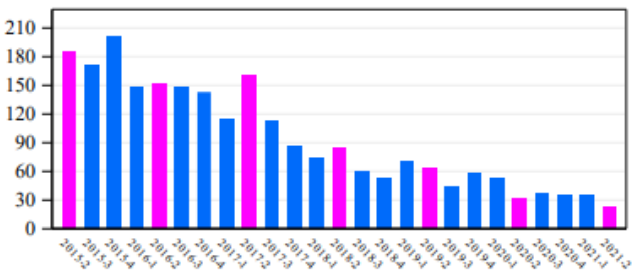


Verkooptijd (in dagen)

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	19	16	18	11,2	-5,4
hoekwoning	-	-	-	-	-
2-onder-1-kap	22	20	22	8,9	-3,5
vrijstaand	73	69	30	-56,1	-58,2
appartement	-	-	-	-	-
totaal	33	36	23	-16,9	-12,3

* =voorlopig

Figuur: Verkooptijd (in dagen)

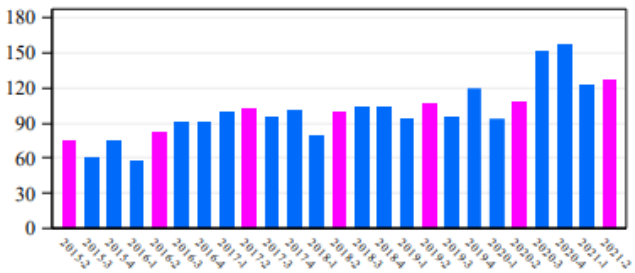


Marktstemmingsindicator (in mln. euro)

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	19	19	20	9,6	4,9
hoekwoning	-	-	-	-	-
2-onder-1-kap	31	32	35	9,4	13,7
vrijstaand	37	51	41	-18,8	10,7
appartement	-	-	-	-	-
totaal	107	123	126	2,5	17,4

* =voorlopig

Figuur: Marktstemmingsindicator (in mln. euro)



Bron: Transactiecijfers NVM-Regio Uden e.o. 2e kwartaal 2021, NVM/Brainbay

Tabel A3: Selectie nieuwbouwprojecten sociale koop en middenhuur

	Project	Plaats	Kenmerken	Vraag-/huur-prijzen € (v.o.n.)	Vraag-/huurprijzen €/m² (v.o.n.)
Nieuwbouw koopreferenties					
1	Koningswoude Fase 2 	Landhorst	**Aantal woningen:** 6 **Woningtype:** tussen- en hoekwoningen **Woonoppervlak:** 111 - 118 m² **Perceeloppervlak:** 124 - 167 m² **Eigendom:** koop	€ 239.900 - € 267.900	€ 2.160 - € 2.270
2	Koningswoude De Parel van de Peel 	Landhorst	**Aantal woningen:** 11 **Woningtype:** tussen- en hoekwoningen 2 onder 1 kapwoningen, vrijstaande woningen **Woonoppervlak:** **111** - 152 m² **Perceeloppervlak:** 125 - 550 m² **Eigendom:** koop	€ 215.900 - € 445.900	€ 1.945 - € 2.935
3	Den Eik 	Westerbeek	**Aantal woningen:** 10 **Woningtype:** tussen- en hoekwoningen, 2 onder 1 kapwoningen **Woonoppervlak:** 111 – 148 m² **Perceeloppervlak:** 128 - 351 m² **Eigendom:** koop	€ 212.900 - € 335.900	€ 1.920 - € 2.270
4	Loverbosch fase 2 	Asten	**Aantal woningen:** 35 **Woningtype:** tussen- en hoekwoningen, 2 onder 1 kapwoningen **Woonoppervlak:** 90 - 126 m² **Perceeloppervlak:** 93 - 231 m² **Eigendom:** koop	€ 255.000 - € 345.000	€ 2.835 - € 2.738
5	Het Paviljoen 	Veghel	**Aantal woningen:** 33 **Woningtype:** tussen- en hoekwoningen **Woonoppervlak:** 115 - 140 m² **Perceeloppervlak:** 187 - 208 m² **Eigendom:** koop	€ 316.500 - € 381.500	€ 2.750 - € 2.725
Nieuwbouw huurreferenties					
6	De Nobelstraat 	Tilburg	**Aantal woningen:** 26 **Woningtype:** tussen- en hoekwoningen **Woonoppervlak:** 117 - 131 m² **Perceeloppervlak:** 98 - 170 m² **Eigendom:** huur	€ 985,00 - € 1.195,00	€ 8,40 - € 9,10
7	Project Boothuis 	Tilburg	**Aantal woningen:** 23 **Woningtype:** tussen- en hoekwoningen **Woonoppervlak:** circa 50 m ² **Perceeloppervlak:** - **Eigendom:** huur	€ 925,00 - € 940,00	€ 18,50 - € 18,80

Bron: Funda en projectwebsites (augustus 2021), bewerking Stec Groep (2021). Prijzen afgerond op € 10.

Tabel A3: Selectie nieuwbouwprojecten reguliere koop gemeente Gemert-Bakel

Adres	Plaats	Kenmerken	Vraagprijzen € (v.o.n.)	Vraagprijzen €/m² (v.o.n.)
Nonnengang 38 	Gemert	**Woningtype:** appartement **Woonoppervlak:** 119 m² **Perceeloppervlak:** - m² **Eigendom:** koop Inclusief parkeerkelder	€ 409.000	€ 3.437
Binderseind 34 j 	Gemert	**Woningtype:** appartement **Woonoppervlak:** 126 m² **Perceeloppervlak:** - m² **Eigendom:** koop Inclusief parkeerkelder	€ 415.000	€ 3.294
Dorpsstraat 45 B 	Bakel	**Woningtype:** appartement **Woonoppervlak:** 95 m² **Perceeloppervlak:** - m² **Eigendom:** koop Inclusief parkeerkelder	€ 355.000	€ 3.736
St.-Christoffelstraat 56 	Elsendrop	**Woningtype:** geschakelde vrijstaand **Woonoppervlak:** 100 m² **Perceeloppervlak:** 321 m² **Eigendom:** koop	€314.900	€ 3.149
Peelmeester 12 	Verspreide huizen Elsendorp	**Woningtype:** 2-1-kap **Woonoppervlak:** 123 m² **Perceeloppervlak:** 343 m² **Eigendom:** koop	€ 275.000	€ 2.236
Heerebosch – 18 	Verspreide huizen Verreheide	**Woningtype:** 2-1-kap **Woonoppervlak:** 140 m² **Perceeloppervlak:** 272 m² **Eigendom:** koop	€ 324.186	€ 2.316
Herman van der Asdonkstraat. 	Elsendorp	**Woningtype:** 2-1-kap **Woonoppervlak:** 155 m² **Perceeloppervlak:** 300 m² **Eigendom:** koop Inclusief garage	€ 377.000	€ 2.432