Taxatiecommissie gemeente Uden

Grondprijsadvies Woningbouw 2021

Opdrachtgever	Gemeente Uden
Kenmerk	1036.578-D1d1/jg/ab
Datum	16 december 2020
Status	Definitief

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

De Lorijn raadgevers o.g.
Postbus 145
6650 AC Druten
Geerstraat 8 Druten
T 0487-512147
I www.raadgevers.delorijn.nl

Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC UDEN
T 0413-261905
I www.vandevengarantiemakelaars.nl

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

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

1. Algemeen 4

2. Marktanalyse 5
2.1. Algemeen 5
2.2. Landelijke marktanalyse 5
2.3. Regionale marktanalyse Uden eo 8
2.4. Lokale marktanalyse gemeente Uden 11
2.5. Kansen en bedreigingen 2021 14

3. Analyse uitgifteprijzen 15
3.1. Algemeen 15
3.2. Referentieonderzoek 15
3.3. Residuele waardeberekening 18
3.4. Duurzaamheid 20

4. Grondprijsadvies 23
4.1. Algemeen 23
4.2. Grondprijsadvies Uden per woningcategorie 24
4.3. Grondprijsadvies Volkel en Odiliapeel per woningcategorie 25
4.4. Grondprijsadvies op projectniveau 26
4.5. Degressief stelsel 29
4.6. Fasering uitgifte 29
4.7. Overig 29

5. Bijlagen 30

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

1. Algemeen

Er is verzocht om een grondprijsadvies uit te brengen voor de in 2021 te hanteren uitgifteprijzen voor woningbouwlocaties in de gemeente Uden. Voor u ligt het grondprijsadvies 2021 voor woningbouwlocaties. Het doel van dit advies is inzicht te geven in de te hanteren uitgifteprijzen voor het jaar 2021.

In dit rapport wordt allereerst op landelijk, regionaal en lokaal niveau een marktanalyse van de woningbouwmarkt gegeven (hoofdstuk 2). Vervolgens is er referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van bouwkavels en (nieuwbouw)woningen binnen de gemeente Uden (hoofdstuk 3). Dit resulteert tot slot in een grondprijsadvies voor het jaar 2021 (hoofdstuk 4). Dit grondprijsadvies is gedifferentieerd naar de volgende woningtypen:

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

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

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

2. Marktanalyse

2.1. Algemeen

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

De landelijke marktanalyse wordt beschouwd op basis van en publicaties van het Expertisecentrum woningwaarde en de ABN AMRO.

Om een representatief beeld te krijgen van de woningmarkt op regioniveau is er gekeken naar de NVM-regio 61 Uden eo. Deze regio bestaat uit de gemeente Boekel, Sint-Oedenrode, Uden, Veghel, Gemert-Bakel (enkel de kernen De Mortel, Elsendorp, Gemert en Handel) en Bernheze (enkel de kernen Loosbroek, Nistelrode, Vorstenbosch en Heeswijk-Dinther). Achtereenvolgens worden (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactieprijzen, (iii) het aanbod en (iv) de verkooptijd beschouwd in de periode vanaf het derde kwartaal van 2017 tot en met het derde kwartaal van 2020.[1]

Voor de lokale marktanalyse is tevens onderzoek gedaan naar (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactieprijzen, (iii) de verkooptijd en (iv) het aantal aangeboden woningen binnen de gemeente Uden. De lokale marktanalyse heeft, net zoals de regionale marktanalyse, betrekking op de periode van het derde kwartaal 2017 tot en met het derde kwartaal 2020.[1]

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

2.2. Landelijke marktanalyse

Het **Expertisecentrum woningwaarde** geeft in de **Monitor koopwoningmarkt 2e kwartaal 2020**[2] samengevat de navolgende analyse van de woningmarkt in Nederland.

Het **vertrouwen in de koopwoningmarkt** en het algemene **consumentenvertrouwen** laten in het eerste en tweede kwartaal van 2020 (kort na het uitbreken van de coronacrisis) een forse daling zien, maar in de maand juni is toch weer een licht stijgend vertrouwen in de koopwoningmarkt zichtbaar.

Door de steunmaatregelen lijken relatief weinig consumenten economisch echt geraakt te zijn. Hierdoor blijven de nadelige gevolgen van de coronacrisis op **macroniveau** voor de Nederlandse huishoudens vooralsnog beperkt in de eerste twee kwartalen van 2020.

[1] Over het vierde kwartaal van 2020 zijn helaas nog geen (volledige) cijfers bekend, omdat dit kwartaal, op het moment van opmaken van dit rapport, nog niet is afgelopen.

[2] Experticecentrum Woningwaarde (2020), *Monitor koopwoningmarkt: 2e kwartaal 2020*

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

In het tweede kwartaal van 2020 is de economie met 8,5% fors gekrompen en stijgt de werkloosheid van 3,3% naar 3,8%. Echter, voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) blijft het inkomen vooralsnog ongewijzigd.

De markt van bestaande koopwoningen lijkt tot op heden niet te zijn geraakt door de coronacrisis. Het **aantal** door het Kadaster geregistreerde **transacties** is in het tweede kwartaal van 2020 gestegen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (+4,6%). Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt blijken enkele maanden eerder uit de NVM-registratie van het aantal verkopen (door een vertraging tussen verkoop en daadwerkelijke overdracht). Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen is, in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2019, wel beperkt gedaald (-3.7%). Er wordt opgemerkt dat dit beeld eerder past in de stabiliserende markt van de laatste twee jaar, dan dat het een reactie op de coronacrisis is.

De **krapte-indicator** geeft ook een indicatie van de koopwoningmarkt. De krapte-indicator is in de eerste helft van 2020 gedaald tot een zeer laag niveau van 2,7. Dit betekent dat een koper uit gemiddeld minder dan drie koopwoningen kan kiezen. In de afgelopen 15 jaar is nog niet eerder sprake geweest van zo'n krappe markt.

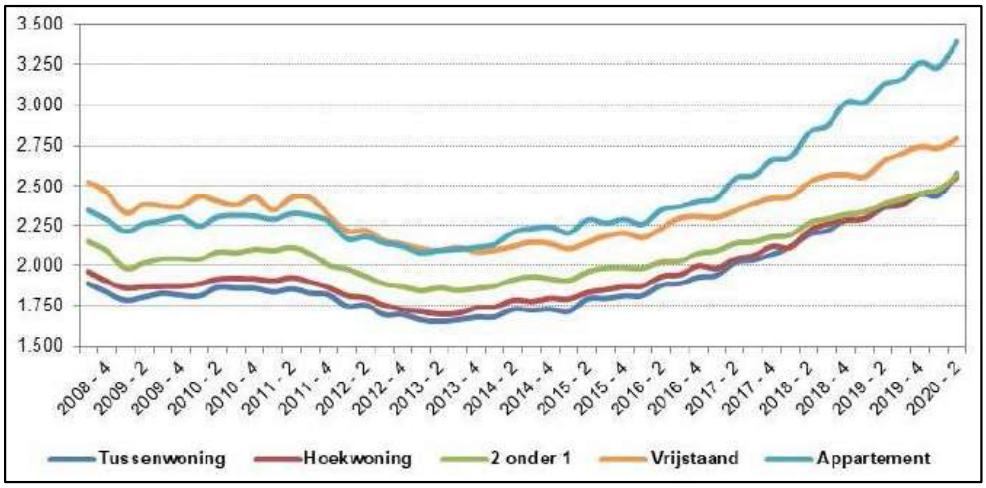
Hoe de **koopprijs** van bestaande woningen zich in de komende kwartalen ontwikkelt zal onder andere afhangen van het verdere verloop van de coronacrisis. Een koopprijsdaling is op de korte termijn niet waarschijnlijk, omdat het aantal transacties op niveau lijkt te blijven, de hypotheekrente laag is, de criteria voor de hypotheekverstrekking zijn verruimd (hogere leennorm tweeverdieners, toenemend gebruik arbeidsmarktscan) en het consumenten-vertrouwen (nog) niet verder wegzakt. De mediane verkoopprijs neemt al sinds begin 2014 toe en bedraagt in het tweede kwartaal van 2020 € 335.000,00.

Naast gunstige financieringsvoorwaarden speelt ook de krapte op de (koop)woningmarkt een belangrijke rol in de aanhoudende koopprijsstijging. Gemiddeld genomen is er in het tweede kwartaal van 2020 circa 1,5% meer betaald dan de vraagprijs. Deze situatie is nu in het derde opeenvolgende kwartaal waar te nemen. De woonconsument voelt zich blijkbaar nog steeds gedwongen om meer dan de vraagprijs voor een woning te betalen.

Er is een verschil zichtbaar tussen de prijsontwikkeling van de verschillende woningtypes. Over het algemeen zijn de prijzen voor tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen vanaf de Kredietcrisis relatief gezien sterker gestegen dan de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen (zie onderstaande figuur 1).

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

Figuur 1: Mediane verkoopprijs in € per m², naar woningtypen op kwartaalbasis (bron: Expertisecentrum Woningwaarde (2020) Monitor koopwoningmarkt: 2e kwartaal 2020)



Het aantal transacties van **nieuwbouwkoopwoningen** laat al vanaf eind 2017 een licht neerwaartse ontwikkeling zien; terwijl een flinke toename nodig was/is om aan de grote woningvraag te voldoen. Het aantal van circa 7.400 verkochte nieuwbouwkoopwoningen in het eerste kwartaal van 2020 is lager (-14,1%) dan in het eerste kwartaal van 2019, maar blijft wel boven het niveau van het tweede en derde kwartaal van 2019.

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen laat sinds begin 2014 een enorme stijging zien (circa 12% per jaar) en bedroeg in het eerste kwartaal 2020 circa € 398.100,00. In de laatste vier kwartalen is er sprake van meer gematigde groeipercentages van de koopprijzen voor nieuwbouwwoningen. Het blijft onduidelijk hoe het prijsverloop op de nieuwbouwmarkt zal uitpakken: eisen in het nieuwe bouwbesluit en het geringe woningaanbod kunnen een prijsopdrijvend effect hebben, terwijl vraaguitval door hoge koopprijzen of de coronacrisis een prijsdrukkend effect kunnen hebben.

De **financierbaarheid** van koopwoningen is vooral voor starters aangetast, door aangescherpte hypotheekvoorwaarden (aanscherping LTI-norm, LTV verlaagd, beperking hypotheekrenteaftrek, eigen geld voor bijkomende kosten). In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen staan zowel de financierbaarheid als de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters onder druk, met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Starters kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning. Positieve ontwikkelingen zijn daarentegen de aangekondigde vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters vanaf 2021 en het tweede inkomsten dat vanaf 2021 voor 90% in plaats van 80% meetelt bij de berekening van de maximale hypotheek.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn
De economische maatregelen van de overheid sinds maart 2020 hebben eraan bijgedragen, dat het aantal faillissementen beperkt is gebleven, desondanks is de werkloosheid wel opgelopen. De intelligente lockdown heeft er mede voor gezorgd dat de verspreiding van het coronavirus sterk is teruggedrongen in de maanden mei-juli, waardoor iedereen optimistischer werd, ook ten aanzien van de economie en de woningmarkt. De woningvraag is daardoor nog steeds groot, de krapte op de woningmarkt nog even hoog en dus houden de koopprijsstijgingen gemiddeld genomen aan. “Business as usual”.

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

De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt zullen sterk afhangen van de mate waarin de huidige tweede golf van virusbesmettingen zich zal blijven voordoen en hoe de werkloosheid zich zal ontwikkelen. Dat valt op dit moment nog niet te overzien en het is nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden over mogelijke aanpassingen in het beslissingsgedrag van woonconsumenten.

De verwachting is dat de koopprijsstijging in de tweede helft van 2020 zal afvlakken, maar zeker niet zal dalen. Een stijging van de gemiddelde verkoopprijs met circa 2,5% ligt in de lijn der verwachting. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 4% à 6% op jaarbasis nog steeds een reëel toekomstbeeld.

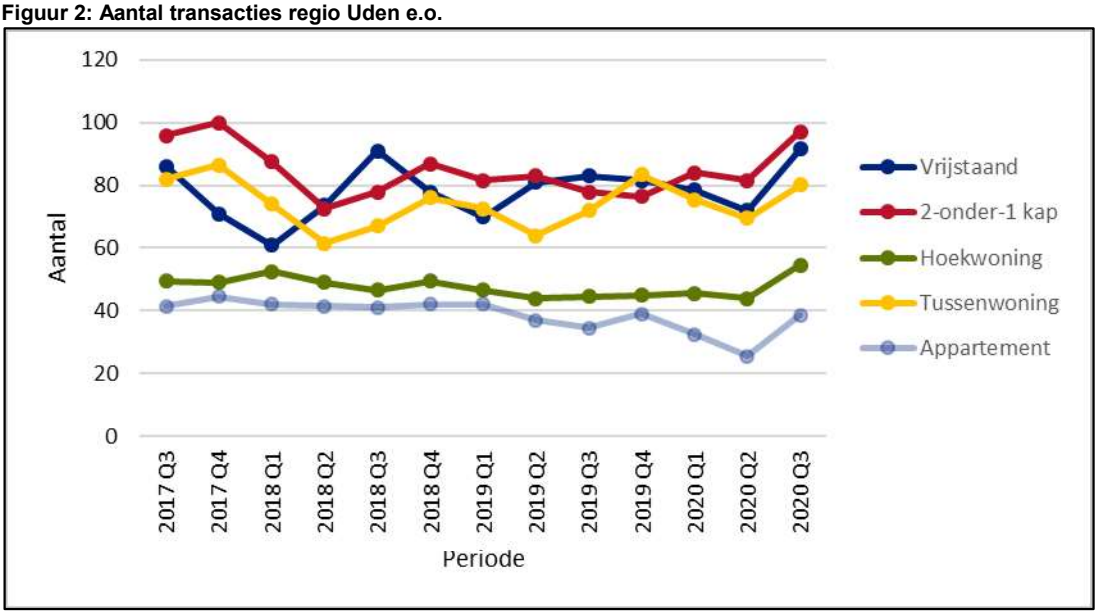
De **ABN AMRO** geeft in haar **Woningmarktmonitor d.d. oktober 2020** aan dat het de verwachting is dat het aantal woningaankopen zal dalen en dat daarna ook de huizenprijzen onder druk komen te staan. Echter, waar zij eerder uitging van een daling van de aankopen met 5% dit jaar, houdt zij nu rekening met een stabilisatie. Zij verwacht dat het prijspeil van bestaande koopwoningen dit jaar met 7¼% zal stijgen en volgend jaar zal stabiliseren.

2.3. Regionale marktanalyse Uden eo

Gerealiseerde transacties

Uit figuur 2 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties van alle woningtypen vanaf het derde kwartaal 2017 redelijk stabiel is gebleven; er is geen trendmatige stijging of daling waarneembaar. Het aantal transacties van hoekwoningen en appartementen is lager dan voor de overige woningtypes.

Figuur 2: Aantal transacties regio Uden e.o.

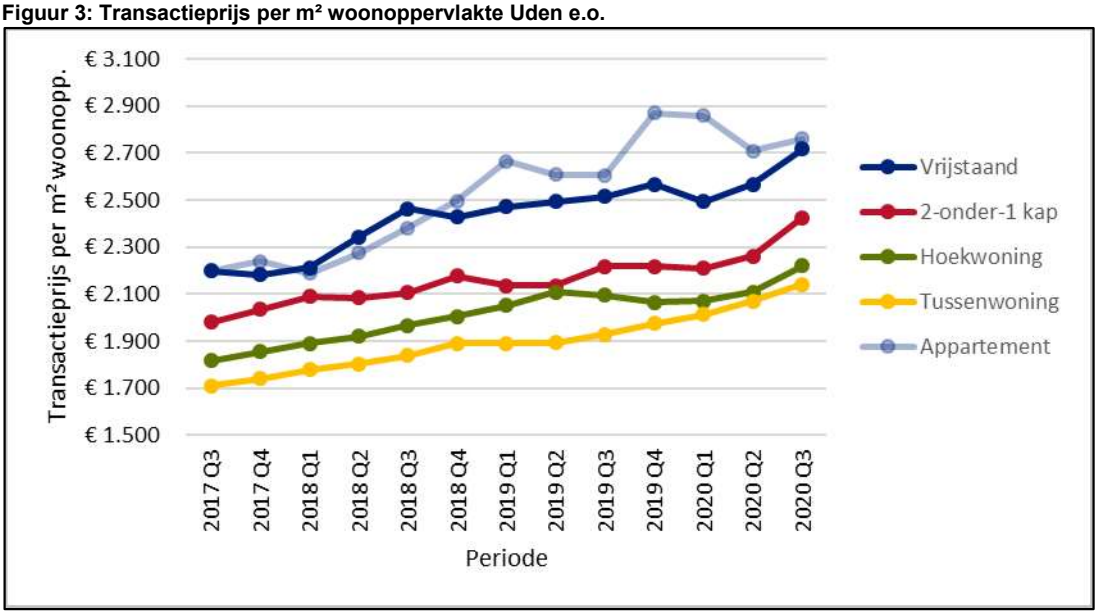


Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn Raadgevers o.g. en Van de Ven Garantiemakelaars..

Gerealiseerde transactieprijzen

Uit figuur 3 blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen in de regio Uden e.o. vanaf het derde kwartaal 2017 trendmatig en fors stijgt, voor ieder woningtype. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het derde kwartaal 2020 € 2.425,00 en varieerde van € 2.143,00 voor een tussenwoning tot € 2.761,00 voor appartementen. De prijsstijging van het derde kwartaal 2020 ten opzichte van het derde kwartaal 2019 was gemiddeld 8,2%. De prijsstijging was voor tussenwoningen met 11,1% het hoogst en voor hoekwoningen en appartementen met 6,1% respectievelijk 6,0% het laagst.

Figuur 3: Transactieprijs per m² woonoppervlakte Uden e.o.



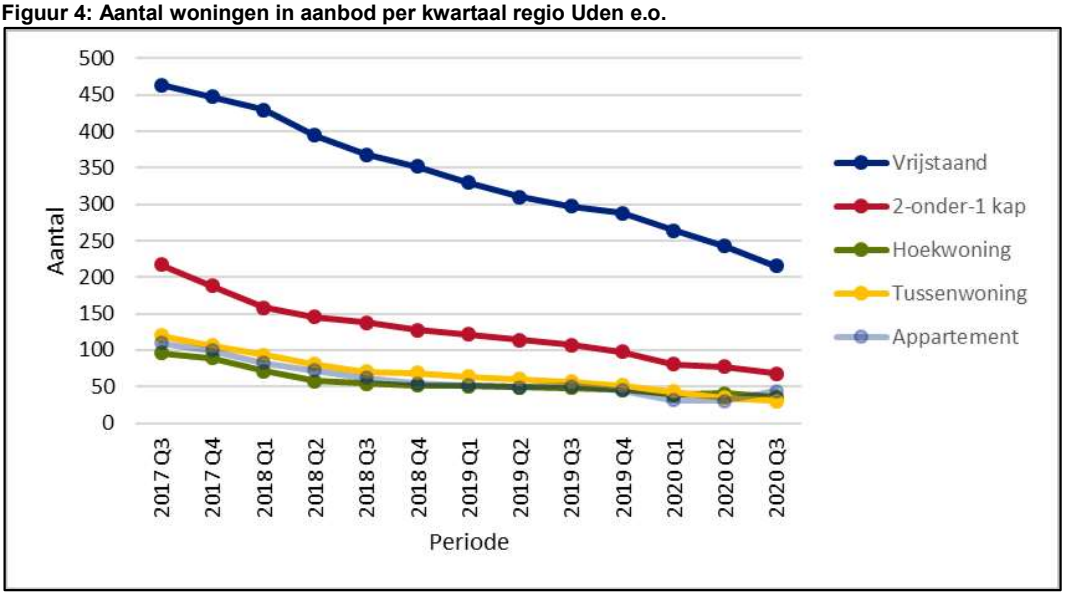
Het beschikbare aanbod

Uit figuur 4 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren sterk afneemt. De afname van het derde kwartaal 2020 ten opzichte van het derde kwartaal 2019 was gemiddeld 29,9% en varieerde van 13,7% voor appartementen tot een afname van 46,5% voor tussenwoningen. Er bestaat wel een groot verschil tussen het aantal aangeboden vrijstaande woningen (216), twee-onder-één-kapwoningen (68) en de overige woningtypes (31 tot 44).

Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal, valt op dat het aantal aangeboden woningen drie jaar geleden (fors) hoger was dan het aantal transacties. De afgelopen jaren is dit verschil steeds kleiner geworden en vanaf het eerste kwartaal 2020 is het aantal aangeboden woningen (voor ieder woningtype) zelfs lager dan het aantal transacties per kwartaal. Voor tussenwoningen geldt dat het aantal aangeboden woningen al vanaf het vierde kwartaal 2018 lager is dan het aantal transacties. Deze ontwikkeling geeft weer dat de woningmarkt in de afgelopen drie jaar krapper is geworden: het aantal transacties is stabiel gebleven maar het aanbod is fors gedaald.

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

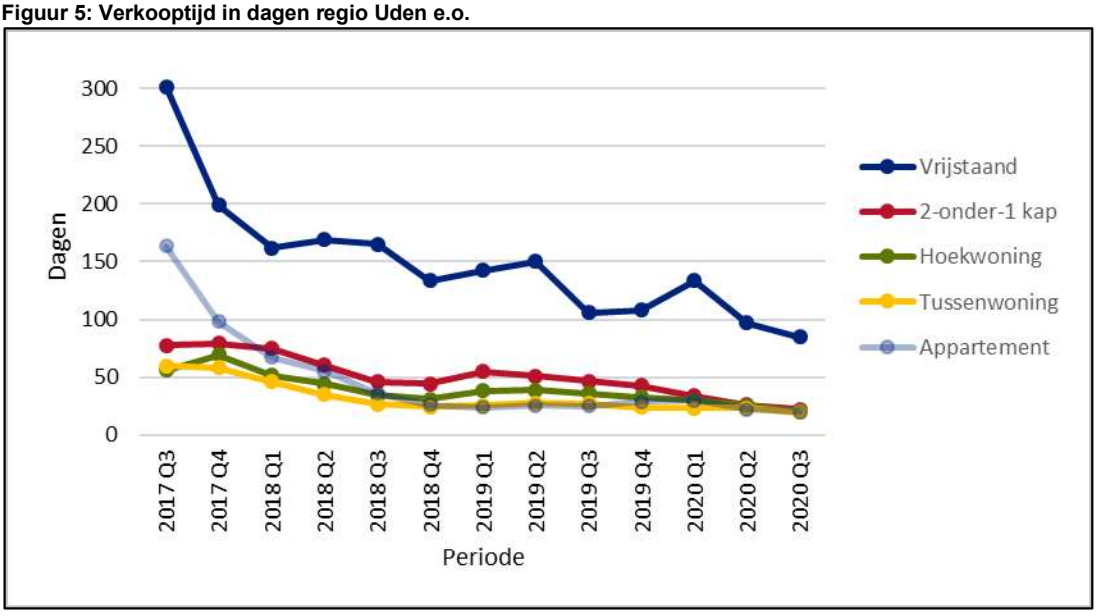
Figuur 4: Aantal woningen in aanbod per kwartaal regio Uden e.o.



Looptijd te koop staande woningen

De ontwikkeling van de verkooptijd van de te koop staande woningen in regio Uden e.o. is de afgelopen drie jaren gemiddeld gezien teruggelopen. De verkooptijd bedraagt in het derde kwartaal van 2020 gemiddeld 37 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van 20 dagen voor hoekwoningen, tussenwoningen en appartementen tot 85 dagen voor vrijstaande woningen. De verkooptijd is het afgelopen jaar gemiddeld met 31,3% afgenomen.

Figuur 5: Verkooptijd in dagen regio Uden e.o.



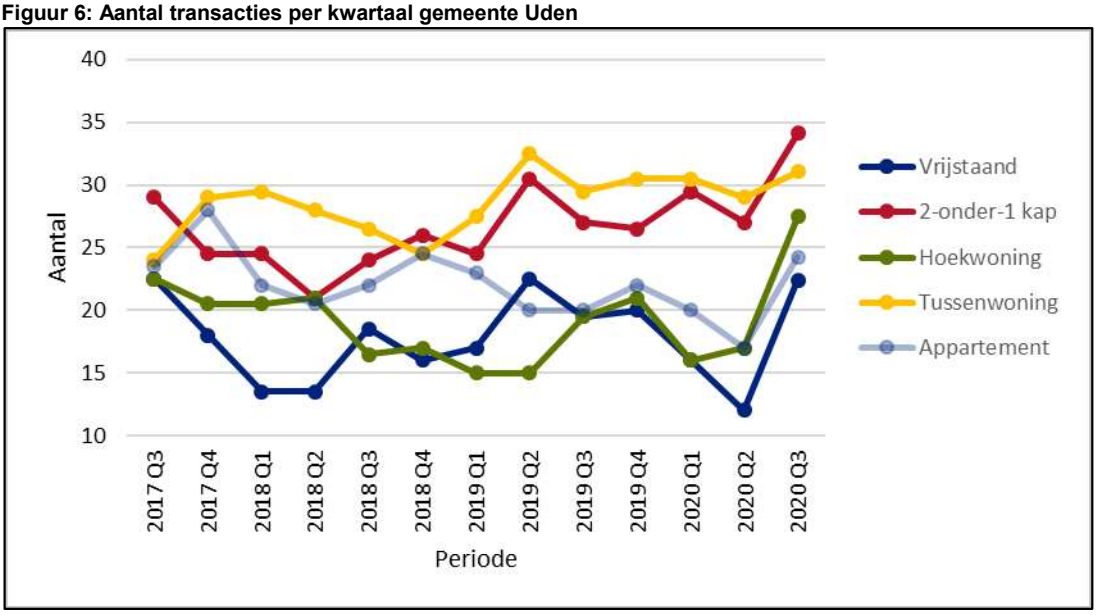
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn Raadgevers o.g. en Van de Ven Garantiemakelaars..

2.4. Lokale marktanalyse gemeente Uden

Gerealiseerde transacties

Het aantal transacties binnen de gemeente Uden laat een meer gefluctueerd beeld zien vergeleken met het aantal transacties binnen de regio Uden e.o. Deze fluctuatie is hoofdzakelijk het gevolg van het lagere aantal transacties. Hierdoor hebben enkele transacties meer of minder direct een (aanzienlijk) effect op het gemiddelde per kwartaal. Gemiddeld gezien is het aantal transacties van het derde kwartaal 2020 ten opzichte van het derde kwartaal 2019 met 20,7% gestegen. Echter, gemiddeld gezien lijkt het aantal transacties het afgelopen jaar redelijk stabiel te zijn gebleven, net zoals in de regio Uden e.o.

Figuur 6: Aantal transacties per kwartaal gemeente Uden

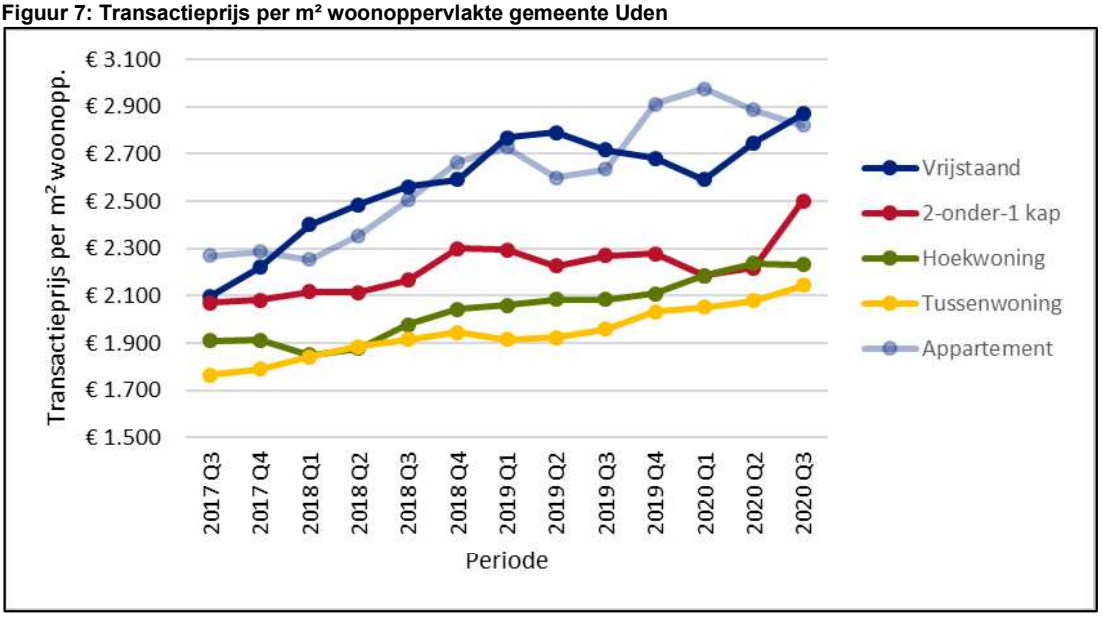


Gerealiseerde transactieprijzen

De gerealiseerde transactieprijzen, zoals te zien in figuur 7 laten, net zoals in de regio Uden e.o., een trendmatig stijgende lijn zien. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het derde kwartaal 2020 € 2.468,00 en varieerde van € 2.145,00 voor een tussenwoning tot € 2.871,00 voor een vrijstaande woning. De gemiddelde transactieprijs ligt daarmee boven het gemiddelde van de regio Uden e.o. Dit geldt ook voor de transactieprijs per woningtype. De prijsstijging van het derde kwartaal 2020 ten opzichte van het derde kwartaal 2019 was gemiddeld 8,1% en varieerde van 5,6% voor een vrijstaande woning tot 10,2% voor een twee-onder-één-kapwoning.

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

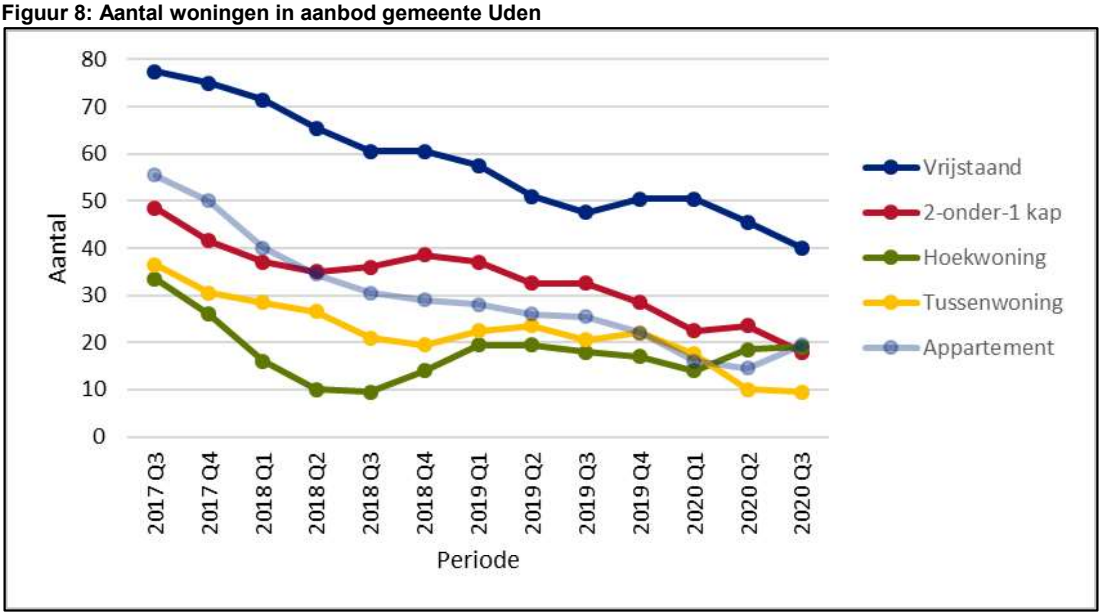
Figuur 7: Transactieprijs per m² woonoppervlakte gemeente Uden



Het beschikbare aanbod

Uit figuur 8 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren sterk afneemt. De afname van het derde kwartaal 2020 ten opzichte van het derde kwartaal 2019 was gemiddeld 26,4% en is daarmee nagenoeg gelijk aan de afname binnen de regio Uden e.o. Er bestaat wel een fors verschil tussen de afname van het aanbod aan twee-onder-één-kapwoningen (-44,6%) en tussenwoningen (-53,7%), de afname van vrijstaande woningen (-15,8%) en appartementen (-23,5%) en de toename van het aantal aangeboden hoekwoningen (+5,6%).

Figuur 8: Aantal woningen in aanbod gemeente Uden



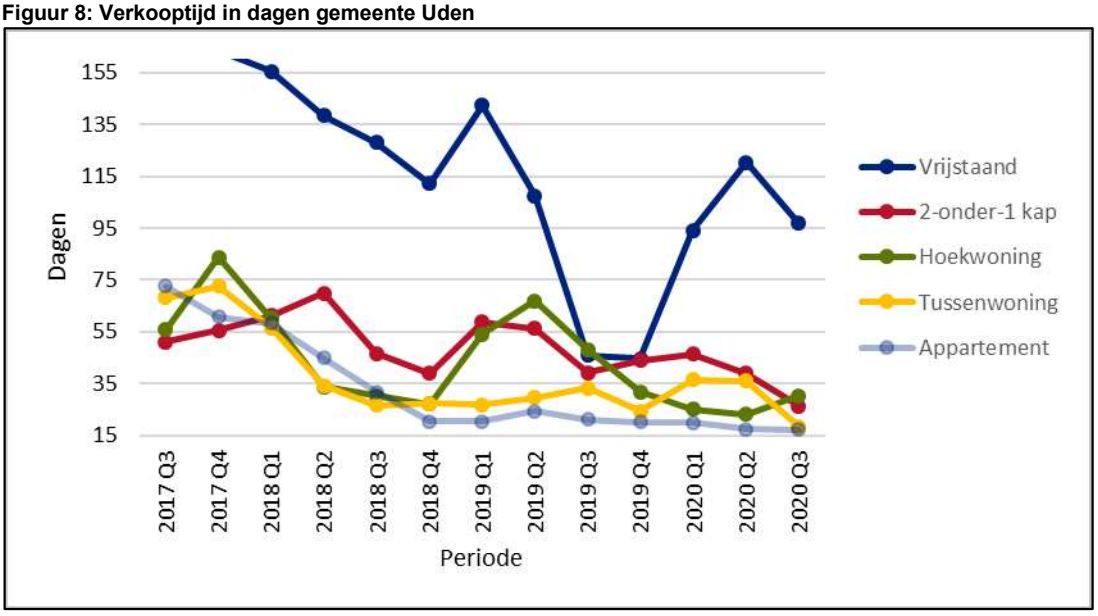
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn Raadgevers o.g. en Van de Ven Garantiemakelaars..

Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal, valt op dat het verschil tussen het aantal aangeboden woningen en het aantal transacties fors kleiner is dan in de regio Uden e.o. en vanaf het derde kwartaal 2017 steeds kleiner is geworden. In het derde kwartaal 2020 was het aantal aangeboden woningen voor het eerst lager dan het aantal transacties. Dit laat zien dat de woningmarkt binnen Uden de afgelopen drie jaar erg krap is geworden, en krapper lijkt te zijn dan binnen de regio Uden e.o.

Looptijd te koop staande woningen

De ontwikkeling van de verkooptijd van de te koop staande woningen in regio Uden e.o. is de afgelopen drie jaren teruggelopen, met enkele uitschieters als uitzondering op dit gemiddelde (met name bij vrijstaande woningen en hoekwoningen). De verkooptijd bedraagt in het derde kwartaal van 2020 gemiddeld 35 dagen, waarbij de verkooptijd varieert circa 17 dagen voor appartementen tot 97 dagen voor vrijstaande woningen. De verkooptijd binnen de gemeente Uden is daarmee vergelijkbaar met de regio Uden e.o. De verkooptijd is het afgelopen jaar slechts beperkt afgenomen met gemiddeld 5,7%. Deze (gemiddeld) beperkte afname is voornamelijk het gevolg van de forse toename (110,7%) in de verkooptijd van vrijstaande woningen. Het grote verschil in verkooptijd van vrijstaande woningen tussen het vierde kwartaal 2018 en het tweede kwartaal 2020 is waarschijnlijk te verklaren door enkele (sterk) afwijkende transacties. Het aantal transacties van vrijstaande woningen was in deze periode beperkt (met uitzondering van het tweede kwartaal 2019 maximaal 20 transacties per kwartaal). Enkele afwijkende transacties hebben daardoor direct invloed op het gemiddelde per kwartaal.

Figuur 8: Verkooptijd in dagen gemeente Uden



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

2.5. Kansen en bedreigingen 2021

Door deze forse afname van de afgelopen jaren is (grote) krapte op de woningmarkt ontstaan, wat mede de oorzaak is van de prijsstijgingen van de afgelopen jaren.

Met inachtneming van voornoemde trends en ontwikkelingen rondom de Nederlandse woningmarkt, kunnen een aantal kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in het jaar 2021 worden geformuleerd.

Kansen woningmarkt:

1. Door gestegen woningprijzen loopt de restschuldproblematiek verder terug. In 2018 stonden nog 'maar' 46.000 huizen onder water. Tijdens de crisis was dit op het hoogtepunt 1,3 miljoen.
2. De vraag naar woningen blijft toenemen als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling (groei bevolking en kleinere huishoudens).
3. Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment. Het gevolg hiervan is dat huren buiten de sociale huur alleen mogelijk is in hogere huurklassen, waarvan de huurstijging bovendien groot is. Dit heeft tot gevolg dat de lasten van een huurwoning hoger zijn dan die van een vergelijkbare koopwoning door de relatief lage hypotheektarieven, met als gevolg extra druk op de koopwoningmarkt.
4. Vanaf 2021 stijgt de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 310.000,00 naar € 325.000,00. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit vermoedelijk weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit nog niet het geval is, zijn nu meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen.
5. Op Prinsjesdag 2020 zijn maatregelen aangekondigd om de starters een betere kans op de woningmarkt te geven, zoals geen overdrachtsbelasting (en hogere overdrachtsbelasting voor beleggers).

Bedreigingen woningmarkt:

1. Dalend consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt als gevolg van de coronacrisis, waardoor het aantal transacties kan afnemen en mogelijk ook de prijs onder druk kan komen te staan.
2. De woningmarkt wordt als erg krap beschouwd. Het slinkende woningaanbod heeft een enorme krapte op de markt tot gevolg, welke krapte alleen maar lijkt toe te nemen.
3. De prijs voor een koopwoning is met gemiddeld € 335.000,00 erg hoog, waardoor het met name voor (alleenstaande) woningzoekers met een modaal inkomen lastig is om een woning te vinden.
4. Het doel om jaarlijks 75.000 nieuwbouwwoningen te realiseren staat onder druk door de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, het gebrek aan capaciteit in de bouw en de (onduidelijke) gevolgen van de stikstofproblematiek voor de woningbouw.
5. Er zijn steeds meer beleggers en expats op de woningmarkt actief waardoor de krapte verder toeneemt en huizen steeds minder bereikbaar worden.
6. Het verder aanscherpen van de Loan-to-Value afgelopen januari 2018 naar 100% van de waarde van de woning heeft een negatief effect op de woningmarkt, met name voor starters, omdat er nu startkapitaal noodzakelijk is om een woning te kunnen aankopen.

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

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

3. Analyse uitgifteprijzen

3.1. Algemeen

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

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

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

De periode voor het referentieonderzoek is oktober 2019 tot en met oktober 2020.

3.2. Referentieonderzoek

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

Bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen in de periode oktober 2019 tot en met oktober 2020 binnen de gemeente Uden.

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

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

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

In onderstaande tabel zijn de resultaten uit het referentieonderzoek weergegeven. Enkel referenties van bouwkavels met een maximum oppervlakte van 1.250 m² zijn weergegeven. De referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. De gevonden transacties zijn op basis van het voornoemde degressief stelsel terug herleid naar een grondprijs voor de eerste 500 m². Tevens zijn de transactieprijzen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw.

Adres	Plaats	Transactieprijs v.o.n.	Transactieprijs per m² incl. correctie	Perceel opp.
Speelweide kavel 2	Uden	€ 309.690	€ 581,00	558 m²
Schepersweg	Uden	€ 324.000	€ 410,00	1.100 m²
Speelweide kavel 3	Uden	€ 325.785	€ 575,00	587 m²
Land van Dico kavel 157	Uden	€ 351.000	€ 543,00	534 m²

Er is tevens een overzicht van de in 2019 en 2020 door de gemeente Uden verkochte bouwkavels ontvangen. Onderstaand zijn deze referentietransacties weergegeven.

Datum	Locatie	Plaats	Transactieprijs v.o.n.	Transactieprijs per m²	Perceel opp.
6-3-2020	Spechtenlaan fase II	Odiliapeel	€ 92.950,05	€ 275,00	338 m²
31-8-2020	Spechtenlaan 33	Odiliapeel	€ 62.640,00	€ 240,00	261 m²
31-8-2020	Spechtenlaan 35	Odiliapeel	€ 62.640,00	€ 239,08	262 m²
12-3-2020	Kavel 26 Spechtenlaan fase IIB	Odiliapeel	€ 104.225,00	€ 275,00	379 m²
24-6-2020	Spechtenlaan 37	Odiliapeel	€ 100.375,00	€ 275,00	365 m²
19-5-2020	Peelseheide 15	Odiliapeel	€ 66.000,00	€ 275,00	240 m²

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouwkavels binnen de gemeente Uden. Op 26 oktober 2020 werden op www.funda.nl onderstaande bouwkavels (met een maximum perceeloppervlakte van 1.250 m²) te koop aangeboden binnen de gemeente Uden.

Adres	Vraagprijs v.o.n. excl. btw	Vraagprijs per m² incl. correctie	Perceel opp. (m²)
Millsebaan 55, Uden	€ 507.375	€ 574,00	1.017 m²
Speelweide kavel 1, Uden	€ 462.495	€ 592,00	813 m²
Land van Dico kavel 154, Uden	€ 397.520	€ 543,00	732 m²
Land van Dico kavel 163, Uden	€ 305.785	€ 543,00	563 m²
Land van Dico kavel 164, Uden	€ 363.636	€ 543,00	670 m²

Transacties nieuwbouwwoningen

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van twee-onder-één-kapwoningen, hoekwoningen en tussenwoningen die zijn verkocht binnen de periode oktober 2019 tot en met oktober 2020. De scope van het referentieonderzoek omvatte in eerste instantie enkel nieuwbouwwoningen met een bouwjaar tussen 2019 en heden. Uit het onderzoek bleek echter dat dit hoofdzakelijk referenties binnen het nieuwbouwproject Land van Dico betreffen. Om een meer representatief beeld te krijgen, hebben deskundigen de scope van het referentieonderzoek uitgebreid naar woningen met een bouwjaar tussen 2010 en 2019, waarbij een correctie van -10% is toegepast omdat deze woningen doorgaans een hoger afwerkingsniveau kennen (onder andere een afgewerkte badkamer en keuken) dan onlangs opgeleverde nieuwbouwwoningen met een bouwjaar vanaf 2019.

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

De transactieprijzen zijn gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw en zijn geïndexeerd naar prijspeil oktober 2020 conform de prijsindexcijfers van het NVM[3].

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

Type woning	Nieuwbouwwoningen		Bestaande woningen	
	Aantal transacties	Transactieprijs per m² gbo	Aantal transacties	Transactieprijs per m² gbo
2-onder-1 kap	13	€ 3.152	12	€ 2.880
Hoekwoning	14	€ 2.877	12	€ 2.584
Tussenwoning	38	€ 2.509	14	€ 2.593

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Uden. Op 26 oktober 2020 werden op www.funda.nl onderstaande nieuwbouwwoningen te koop aangeboden binnen de gemeente Uden.

Woningtype	Aantal	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m²	Woonopp.	Perceel opp.
2-onder-1-kapwoning	4	€ 473.690 - € 522.680	€ 3.036 - € 3.168	151 tot 170	269 tot 313
Hoekwoning	0	-	-	-	-
Tussenwoning	14	€ 320.675 - € 370.260	€ 2.323 - € 2.972	118 tot 154	131 tot 182

Vergelijk gemeenten

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

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs
Meierijstad 2020	Grondprijs in de kern Veghel en Sint-Oedenrode varieert van € 310 per m² voor een vrijstaande woning tot € 440 per m² voor een tussenwoning. Grondprijs in de kern Wijbosch en Boskant, Nijnsel, Olland variëren van € 250 per m² voor een vrijstaande woning tot € 293 per m² voor een tussenwoning. De overige kernen zitten tussen deze bandbreedtes in.
Landerd 2020	Tussenwoning: € 280,00 (Reek) en € 290,00 (Schaijk en Zeeland) per m² Eindwoning: € 255,00 (Reek) en € 265,00 (Schaijk en Zeeland) per m² Hoekwoning en 2-onder-1-kap: € 265,00 (Reek) en € 275,00 (Schaijk en Zeeland) per m² Vrijstaand: € 265,00 (Reek) en € 280,00 (Schaijk en Zeeland) per m² (1e 500 m²)
Mill en Sint Hubert 2020	€ 255,00 per m²
Sint Anthonis 2020	Van € 220,00 per m² Sint Anthonis tot € 150,00 per m² voor Landhorst en Westerbeek (10% korting voor starterswoningen)
Boekel 2020	Peelhorst Venhorst: € 215,00 per m² tussenwoning, € 245,00 per m² vrijstaand/geschakeld De Run : € 250,00 per m² half vrijstaand, € 280,00 per m² vrijstaand
Bernheze 2020	Rodenburg te Heeswijk-Dinther: € 290,00 per m²

[3] De prijsindexcijfers van het NVM betreffen indexcijfers op postcodeniveau, gespecificeerd naar woningtype.

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

3.3. Residuele waardeberekening

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

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

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

Stichtingskosten

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde zijn op basis van de in bijlage 5 benoemde woningcategorieën de stichtingskosten voor deze woningcategorieën bepaald aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en vakliteratuur zoals onder andere het bouwkostenkompas 2020 en de BDB-index. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze kengetallen uitgaan van gasloze woningen met een individuele warmtepomp.

Door Metafoor is in een ‘Kwartaalbericht Grondexploitaties Q2 2020’ ten aanzien van de bouwkosten het navolgende gepubliceerd:

“De gevolgen van de Coronacrisis lijken de eerder verwachte trends te versnellen. De directe woningbouwkosten stijgen nog slechts gering en de resultaten van aanbestedingen vallen lager uit.

De woningbouwkosten stegen het afgelopen kwartaal opnieuw minder hard, slechts met 0,20%. In het tweede kwartaal van vorig jaar betrof de stijging nog 1,29%. De procentuele stijging van de woningbouwkosten vlakt sinds 2019 per kwartaal steeds verder af. De stijging per woningtype laat ook minder onderlinge verschillen zien. De gemiddelde bouwkostenstijging ligt bij elk woningtype rond de 0,20%. Vrijstaande woningen kennen nog de sterkste groei met 0,29%, appartementen de laagste met 0,15%.

De onderstaande bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van het Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijs die aannemers vragen voor het bouwen van woningen. Ten opzichte van vorig kwartaal laat de aanbestedingsindex een behoorlijke daling zien, namelijk 0,57%. De jaarmutatie laat een daling van 0,67% zien (Bouwkostenkompas, 2020). Hoewel de voorgaande kwartalen al zeer geringe dalingen lieten zien, is het voor het eerst in circa zeven jaar dat een dergelijk sterke daling voorkomt. De voorgaande grafiek laat dan ook een interessante trend zien. Hoewel de directe loon- en arbeidskosten nog steeds stijgen, worden bouwopdrachten voor een lagere prijs op de markt gezet.

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





De bouwsector kende recentelijk een aantal tegenslagen. Eerder werd de sector bedreigd met stikstof- en PFAS-problematiek. Momenteel kampt de sector met de situatie rondom het Coronavirus. Het is dan ook niet opmerkelijk om te lezen dat het ondernemers-vertrouwen in de bouw keldert (Cobouw, 2020). Ook de orderportefeuilles in de sector zijn flink gekrompen. Veel bedrijven hebben dan ook overheidssteun aangevraagd. Aan de andere kant blijft de vraag naar woningen groot. Zo noemde minister Ollongren dat er tot 2030 845.000 nieuwe woningen bij moeten komen om woningtekorten tegen te gaan."

Peildatum	Totaal arbeid (index)	Totaal materiaal (index)	Totaal aanneemsom excl. btw (index)	Totaal aanneemsom incl. btw (index)
September 2019	115,53	111,21	112,75	114,65
Oktober 2019	115,53	111,17	112,73	114,62
November 2019	115,95	103,95	107,03	108,83
December 2019	115,95	103,92	107,01	108,81
Januari 2020	115,86	104,01	107,06	108,85
Februari 2020	115,86	104,01	107,06	108,85
Maart 2020	115,86	103,91	106,98	108,78
April 2020	115,86	103,90	106,97	108,77
Mei 2020	115,86	103,65	106,79	108,58
Juni 2020	115,86	103,46	106,64	108,44
Juli 2020	115,96	103,50	106,70	108,49
Augustus 2020	115,96	103,76	106,89	108,69
September 2020	115,96	103,67	106,83	108,62

tabel: BDB maandcijfers oktober 2020 woningen

De voorgaande tabel geeft de stijging van de bouwkosten van het afgelopen jaar weer (index is gebaseerd op 2012 = 100). Uit deze tabel kan worden opgemaakt dat de flinke kostenstijging van de afgelopen jaren lijkt af te vlakken en de bouwkosten lijken te stabiliseren. In de residuele berekening is daarom rekening gehouden met een gematigde stijging van de bouwkosten ten opzichte van het voorgaande grondprijsadvies.

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

Vrij-op-naamprijzen

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

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m² gbo
Twee-onder-één-kapwoning	€ 3.000,00
Hoekwoning	€ 2.650,00
Eindwoning	€ 2.600,00
Tussenwoning	€ 2.500,00

Resultaten

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

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde
Twee-onder-één-kapwoning	€ 315,00 per m² kavel
Hoekwoning	€ 320,00 per m² kavel
Eindwoning	€ 340,00 per m² kavel
Tussenwoning	€ 360,00 per m² kavel

3.4. Duurzaamheid

De stichtingskosten en de vrij-op-naamprijzen van woningen zijn de afgelopen jaren in ontwikkeling, mede als gevolg van trends en ontwikkelingen en wet- en regelgeving omtrent duurzaamheid. Met betrekking tot dit onderwerp en meer specifiek het effect van duurzaamheidsaspecten op de grondprijs voor woningen, zijn er diverse onderzoeken beschikbaar, waaronder het onderzoek: "*Een onderzoek naar de effecten van duurzame woningbouw op de residuele grondwaarde"*, uitgevoerd door PAS bv, DWA en Bureau Stedelijke Planning d.d. juni 2018. In dit onderzoek is getracht de effecten van duurzame investeringen in nieuwbouw op de vrij-op-naamprijs en daarmee op de residuele grondwaarde in kaart te brengen.

De zogenoemde 'overall conclusie' die uit de resultaten wordt getrokken stelt dat duurzaam bouwen geen negatief effect heeft op de grondwaarde, met uitzondering van het bouwen van vrijstaande woningen conform BENG. Dit heeft echter niet direct tot gevolg dat de grondwaarde toeneemt. Dit wordt onderbouwd door onderscheid te maken tussen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, tussenwoningen en appartementen. Daarnaast maakt het onderzoek onderscheid tussen een vijftal energieconcepten. Onderstaand wordt slechts de algemene conclusie per woningtype weergegeven.

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



Een ander onderzoek dat in gaat op de gevolgen van duurzaamheidsmaatregelen op de grondprijs van woningen is de master thesis "*De Meerwaarde van nul-op-de-meter: een onderzoek naar de effecten van nul-op-de-meter op de grondprijs*" van Lon Chi d.d. oktober 2018. Dit onderzoek gaat in op het waarde-effect van een gasloos uitgevoerde nul-op-de-meter woning op de grondprijs.

Bovengenoemd onderzoek concludeert dat er een verband bestaat tussen de mate van duurzaamheid en de woningwaarde. Duurzame woningen zijn meer waard dan minder duurzame woningen: er is sprake van een groenpremie tussen de 2% en 15%, waarbij een verband wordt gelegd tussen de contante waarde van de toekomstige energiebesparing en de groenpremie van de woning. De energiebesparing van een grondgebonden NOM-woning ten opzichte van een grondgebonden woning met een energieprestatie conform het vigerend bouwbesluit bedraagt circa € 105,00 per maand. Scenarioberekeningen laten zien dat de groenpremie van een NOM-woning in theorie tussen de € 14.800,00 en € 42.300,00 bedraagt.

Vervolgens is onderzocht wat de meerkosten zijn van het maatregelenpakket om te komen tot NOM. Het maatregelenpakket bestaat in grote lijnen uit: een betere isolatie van de woning, een warmtepomp in plaats van cv-ketel en zonnepanelen voor extra energieopwekking. De meerkosten voor dit maatregelenpakket bedragen volgens diverse publicaties tussen de € 15.000,00 en € 20.000,00 inclusief btw. In het onderzoek is gerekend met € 15.000,00 inclusief btw.

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

In het onderzoek is een casestudy verricht naar het concept "Morgenwonen": een duurzaam bouwconcept van Volkerwessels dat uitgaat van grondgebonden woningen die gasloos en energieneutraal worden uitgevoerd. Er zijn circa 1.000 woningen van dit bouwconcept gerealiseerd. In de casestudy zijn twee zaken aan de orde geweest: de transactieprijs ten opzichte van referentiewoningen en een verdere onderbouwing van de meerkosten van het maatregelenpakket. Ten aanzien van de meerkosten wordt geconcludeerd dat de eerste inschatting van € 15.000,00 inclusief btw gerechtvaardigd is.

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

In de transactiestudie komt naar voren dat de NOM-woningen een transactiewaarde hebben van circa € 14.000,00 meer dan met referentieobjecten. Ook deze uitkomst impliceert dat de NOM-ambitie nauwelijks een negatieve invloed heeft op de grondwaarde.

Uit de onderzoeken kan worden afgeleid dat duurzaamheidseisen – gemiddeld genomen – geen of een licht positief effect hebben op de grondprijs. Dit komt mede doordat consumenten steeds meer waarde hechten aan duurzaamheid. Men is dan ook bereid hier meer voor te betalen, onafhankelijk van leeftijd, provincie of mate van verhuisgeneigdheid (DWA & PAS BV, 2018; BPD, 2017). Energiezuinige (groene) woningen met een energielabel A, B of C zijn meer waard dan niet-zuinige woningen. Dit prijsverschil komt overeen met de investeringskosten voor het verduurzamen van die niet-zuinige woningen. Woningen met labels E, F en G brengen juist minder op. Dit verschil loopt op tot een verschil van € 13.500,00 voor woningen met label G vergeleken met woningen met label D. Dit blijkt uit recent onderzoek van DNB (2019). Op basis van de Total Cost of Ownership (TCO) blijkt dat hogere kosten / investeringen die de nieuwe BENG-normen met zich meebrengen weer terugverdiend kunnen worden via besparing op de energierekening.

Met inachtneming van de conclusies uit beschikbare onderzoeken adviseren deskundigen om een standaard grondprijs te blijven hanteren. Indien gewenst kan situationeel van deze grondprijs worden afgeweken, indien de opbrengsten en/of kosten van BENG- of NOM-woningen substantieel afwijken van de in dit grondprijsadvies gehanteerde uitgangspunten. De bandbreedte van 10% zoals genoemd in paragraaf 4.1 biedt hier ruimte voor.

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

4. Grondprijsadvies

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouwkavels. Het grondprijsadvies wordt uitgesplitst naar de categorieën vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoning, hoekwoning, eindwoning en tussenwoning. Allereerst voor de kern Uden (paragraaf 4.2) en vervolgens voor de kernen Volkel en Odiliapeel (paragraaf 4.3). Tot slot wordt er een grondprijsadvies per woningbouwproject gegeven (paragraaf 0). Het grondprijsadvies is gebaseerd op de marktanalyse (hoofdstuk 2) alsook het referentieonderzoek (hoofdstuk 3).

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

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

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

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

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

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

4.2. Grondprijsadvies Uden per woningcategorie

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

Vrijstaande woningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 330,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

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

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

Twee-onder-één kapwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 315,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Hoekwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 320,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Eindwoning

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van eindwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 340,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Tussenwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 360,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

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

4.3. Grondprijsadvies Volkel en Odiliapeel per woningcategorie

Deskundigen adviseren om de grondprijs per kern te differentiëren, omdat het voorzieningenniveau en het aantal inwoners per kern (sterk) verschilt met als gevolg daarvan de grootte van de doelgroepen. Kleinere kernen met beperkte tot geen voorzieningen zullen over het algemeen meer moeite hebben om potentiële kopers van buiten de kern aan te trekken. Hiermee is de markt meer beperkt dan binnen de grotere kern(en) met een groter aanbod aan voorzieningen.
In Odilliapeel zijn alleen nog enkele bouwkavels beschikbaar in het plan Spechtenlaan fase 2. Het plan kent een mix van tussenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Locatie is vooral in beeld bij de huidige bewoners van Odilliapeel. De kandidaat-kopers kiezen vaak ook voor bouwgrond in het nabij gelegen Boekel. De grondprijzen in Odillapeel zijn lager dan in Uden en meer afgestemd op Boekel.

In Volkel is op dit moment geen concreet bouwplan in de verkoop waar de gemeente Uden nog gronden voor uitgeeft. Derhalve is in dit prijsadvies slechts een algemeen prijsadvies voor de kern Volkel opgenomen.

Binnen de kernen Volkel en Odiliapeel zijn geen/niet voldoende referentietransacties beschikbaar om tot een betrouwbare gemiddelde vrij-op-naamprijs per m² gbo te komen, die kan dienen als input voor de residuele berekening voor Volkel en Odiliapeel. Om toch tot een residuele grondwaardeberekening te komen hebben deskundigen de vrij-op-naamprijs per m² gbo van het grondprijsadvies 2020 geïndexeerd conform de NVM-prijsindex op postcode-niveau en woningtype, met een prijsstijging van 11,1% voor tussen-, hoek- en eindwoningen en een prijsstijging van 12,4% voor twee-onder-één kapwoningen. De stichtingskosten zijn gelijk aan de stichtingskosten uit de residuele berekening voor de kern Uden.

De residuele grondwaardeberekening voor de kernen Volkel en Odiliapeel is als bijlage 6 aan dit rapport gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat de beperkte prijsstijging niet in verhouding staat tot de hoge bouwkostenstijging, waardoor de grondprijs een negatieve ontwikkeling laat zien ten opzichte van het voorgaande jaar. Deskundigen adviseren om die reden om de huidige grondwaarde van de kernen Volkel en Odiliapeel te handhaven.

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels onderstaande basisuitgifteprijs wordt geadviseerd voor de kernen Volkel en Odiliapeel. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Categorie	Volkel	Odiliapeel
Vrijstaande woning	€ 280,00	€ 275,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 270,00	€ 240,00
Hoekwoning	€ 275,00	€ 240,00
Eindwoning	€ 265,00	€ 220,00
Tussenwoningen	€ 280,00	€ 240,00

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

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

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

4.4. Grondprijsadvies op projectniveau

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

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijzen uit is gegaan van bouwkavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Deskundigen adviseren nadrukkelijk om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 10% worden verhoogd, conform de stappen zoals genoemd in paragraaf 4.1.

De Ruiter

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



Het ontwikkelgebied is goed ontsloten en kent een grote woningdifferentiatie. De wijk wordt gewaardeerd als een gemiddeld goede wijk, waarbij voor de wijk als geheel bij het gemiddelde grondprijsadvies wordt aangesloten. Onderstaand is de (voorbeeld)verkavelingskaart weergegeven De locaties ‘Veld 2‘ en ‘Verlengde Lentemorgen’ (rood gearceerd in onderstaande afbeelding) in het project–gebied worden door de deskundigen aangemerkt als bovengemiddeld.

Deskundigen adviseren voor het project De Ruiter de normatieve grondprijs voor de kern Uden. Voor de deelgebieden ‘Veld 2’ en ‘Verlengde Lentemorgen’ wordt geadviseerd om de grondprijs met 7,5% te verhogen ten opzichte van deze normatieve grondprijs. Hierbij merken deskundigen op dat deze verhoging van toepassing is bij een courante kavel met gunstige tuinligging. Voor deze kavels kan de staffel voor vrijstaande woningen, zoals vermeld in het algemene grondprijsadvies, worden toegepast.

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

Park Maashorst: kamers 2 en 3

Park Maashorst kamers 2 en 3, betreffen de tweede en derde van vier kamers die worden ingevuld met particuliere bouwkavels. Het plangebied is gelegen in Uden-Noord, nabij diverse natuurgebieden. Park Maashorst kamer 2 omvat 15 vrijstaande woningen en Park Maashorst kamer 3 omvat 17 vrijstaande woningen. De kavels zijn alle ruim van opzet en gelegen in een groene setting. Onderstaand is de (voorbeeld)verkavelingskaart weergegeven.

Op basis van voornoemde specifieke kenmerken adviseren deskundigen dat de basiswaarde voor reguliere (bouwkavels ten behoeve van) vrijstaande woningen dient te worden vastgesteld op **€ 355,00 per m²**. Deskundigen adviseren dat er per kavel gekeken wordt naar de bandbreedte van maximaal 10% en minimaal 10%.

De kavels kennen bovengemiddeld ruime bebouwingsmogelijkheden, aangezien er per kavel 250 m² bouwvlak beschikbaar is en de woningen groter mogen zijn dan 750 m³. Derhalve kan de eerste staffel plaatsvinden vanaf 750 m² in plaats van de standaard gehanteerde 500 m². Voor de kavels die groter zijn dan 750 m² wordt geadviseerd het eerdergenoemd degressief stelsel te hanteren, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.



Hoevenseweg

Het betreft een toekomstige bouwkavel gelegen tussen bestaande bebouwing aan de noordzijde van de kern Uden. De kavel is niet direct aan een doorgaande weg gelegen en is ook niet zichtbaar vanaf een openbare weg. De kavel ligt in feite ‘weggestopt’ tussen de naastgelegen woningen. Met de naastgelegen eigenaren zijn afspraken gemaakt over een groenstrook van ten minste 6 meter aan weerszijden van dit perceel. Door de afgeschermde ligging kent de kavel een lagere waarde dan overige kavels gelegen in de omgeving. De grondwaarde voor de bouwkavel wordt door deskundigen gesteld op **€ 315,00 per m²**. Deskundigen hebben hierbij als uitgangspunt genomen dat de kavel wordt voorzien van een goede ontsluiting aan de voorzijde, en de bouwkavel een op zichzelf staande ontwikkeling is.

De kavel kent bovengemiddeld ruime bebouwingsmogelijkheden, aangezien er op de kavel 250 m² bouwvlak beschikbaar is en de woning groter mag zijn dan 750 m³. Derhalve kan de eerste staffel plaatsvinden vanaf 750 m² in plaats van de standaard gehanteerde 500 m². Voor een kavel die groter is dan 750 m² wordt geadviseerd het eerdergenoemd degressief stelsel te hanteren, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

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

Sesterpark

De woningbouwlocatie aan de Sesterpark is gelegen in Uden-Zuid, en is opgesplitst in twee deelplannen die aan beide zijden van een supermarkt gelegen zijn. De locatie betreft één van de betere locaties voor woningbouw in Uden, maar wordt wel negatief beïnvloed door de ligging direct grenzend aan de Sesterpark en aan de supermarkt met bijbehorende parkeerplaats. Er is nog geen definitief (stedenbouwkundig) plan bekend. Op basis van het meest recente stedenbouwkundig ontwerp (zie onderstaande afbeelding) kent het plan drie kaveltypes: (I) kavel A met een oppervlakte van 179 m², (II) kavel B met een oppervlakte van 142 m² en (III) kavel C met een oppervlakte van 114 m². Deskundigen adviseren voor het project Sesterpark vooralsnog de normatieve grondprijs voor de kern Uden.



Spechtenlaan fase IIb Odiliapeel

Het deelplan betreft de noordelijke kavels van het plan Spechtenlaan fase IIb gelegen in Odiliapeel. Het deelplan omvat vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Er zijn nog drie kavel beschikbaar: kavel 19 voor een vrijstaande woning met een oppervlakte van 323 m² en kavels 20 en 21 voor twee-onder-één-kapwoningen met een oppervlakte van 218 m². Deskundigen adviseren voor dit plangebied de normatieve grondwaarde voor Odiliapeel, te weten **€ 240,00 per m²** voor twee-onder-één-kapwoningen en **€ 275,00 per m²** voor vrijstaande woningen.



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

4.5. Degressief stelsel

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

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

4.6. Fasering uitgifte

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

4.7. Overig

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

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

Nuland, 16 december 2020

De taxatiecommissie

G. Schol

G.J. Versteeg

Druten, 16-12-2020

M.M.H.W. van den Bergh

Uden, 15-12-2020

VAN DE VEN
GARANTIEMAKELAARS
tel.: (0413) 261905
fax: (0413) 251130
Pres. Kennedylaan 153 - pb 285, 5400 AG Uden
www.vandevengarantiemakelaars.nl
NVM

5. Bijlagen

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Tabellen marktanalyse regio en gemeente
3. Referentieonderzoek nieuwbouw- en bestaande woningen
4. Toelichting normatieve residuele methode
5. Gestandaardiseerde woningcategorieën
6. Residuele waardeberekening (Uden, Volkel, Odiliapeel)

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

BIJLAGE 1

Opdrachtvoorwaarden en –uitgangspunten

1.1. Opdrachtgever en opdrachtnemer

	Opdrachtgever	Opdrachtnemer
Opdrachtgever	Gemeente Uden	Gloudemans
Contactpersoon	De heer Th. Janssen	De heer G. Schol
Adres	Postbus 83	Postbus 5044
Postcode	5400 AB	5201 GA
Plaats	UDEN	‘s-HERTOGENBOSCH
Telefoon	0413 281 911	073 641 33 12
E-mail	Thijs.janssen@uden.nl	gschol@gloudemans.nl

1.2. Taxatiecommissie (deskundigen)

Gloudemans

G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom

RT444602150 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

De Lorijn raadgevers o.g.

Ing. G.J. Versteeg RM RT, taxateur / makelaar / rentmeester

RT170220547 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), V994203793 (Stichting VastgoedCert, Kamer Landelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

Van de Ven Garantiemakelaars

M.M.H.W. van den Bergh RT, taxateur / makelaar

RT248163142 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), V437793753 (Stichting VastgoedCert, Kamer Wonen) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

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

1.3. Opdrachtverstrekking

Op 28 september 2020 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.4. Onafhankelijkheid

a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.5. Type advies

Het advies betreft een partijdeskundig waardeadvies en is daarmee geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT. Daar het advies betrekking heeft op het gehele grondgebied van de gemeente Uden, heeft er geen opname plaatsgevonden.

1.6. Doel van het advies

Dit deskundigenadvies zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met de bepaling van de te hanteren grondprijzen binnen de gemeente Uden voor het jaar 2021.

1.7. Onderzoeksmethode

Het onderzoek naar de uitgifteprijs van bouwgrond binnen de gemeente Uden is voor het deel woningbouw primair verricht met behulp van de residuele waardebepalingsmethode, welke vervolgens comparatieve methode is getoetst. Voor de uitgifteprijs van vrijstaande woningen is de comparatieve methode gebruikt. Bij het bepalen van de residuele waarde zijn standaard woningcategorieën benoemd.

1.8. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat de uitgifteprijs van woningbouwkavels vrij van huur en gebruik. Daarnaast hanteren deskundigen als uitgangspunt dat alle kavels bouwrijp worden geleverd door de gemeente.

1.9. Waarderingsgrondslag

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

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

1.10. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de geadviseerde waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **november 2020**.

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

1.11. Reactie van opdrachtgever

Op 18 november 2020 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 26 november heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies. Deze reactie is verwerkt in het advies.

1.12. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

1.13. Aansprakelijkheid

Door de taxatiecommissie, Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van de Ven Garantiemakelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging

1.14. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

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

1.15. Publicatie

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

1.16. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxatiecommissie is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.2).

1.17. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2015 van toepassing.

1.18. Overige uitgangspunten

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat:

- de gronden door de gemeente in technisch en juridisch bouwrijpe staat, vrij van huur, gebruik en/of andere aanspraken daarop zullen worden geleverd. Tevens wordt ervan uitgegaan dat het openbare gebied woonrijp is dan wel wordt gemaakt;
- de gronden niet verontreinigd zijn;
- na het verkrijgen van een omgevingsvergunning tot het oprichten van bebouwing kan worden overgegaan;
- er geen sprake is van eventuele met de gronden verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd, die een negatieve invloed op de waarde (kunnen) hebben;
- er in het kader van de opdracht geen bijzondere uitgangspunten[1] zijn overeengekomen, waarmee rekening dient te worden gehouden.

[1] Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat het advies wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

BIJLAGE 2

NVM Regio Uden eo

Aantal transacties

	2017		2018				2019				2020			% tov	% tov
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaal	jaar
Vrijstaand	86	71	61	74	91	78	70	81	83	82	79	72	92	21,4%	10,4%
2-onder-1 kap	96	100	88	73	78	87	82	83	78	77	84	82	97	16,2%	24,7%
Hoekwoning	50	49	53	49	47	50	47	44	45	45	46	44	55	19,4%	22,6%
Tussenwoning	82	87	74	62	67	76	73	64	72	84	76	70	80	13,2%	11,2%
Appartement	42	45	42	42	41	42	42	37	35	39	33	26	39	34,0%	12,0%
Totaal	355	351	317	298	324	333	313	309	312	326	316	293	362	**19,2%**	**16,1%**

Transactieprijzen per m²

	2017		2018				2019				2020			% tov	% tov
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaal	jaar
Vrijstaand	€ 2.200	€ 2.181	€ 2.214	€ 2.344	€ 2.464	€ 2.428	€ 2.473	€ 2.494	€ 2.514	€ 2.568	€ 2.494	€ 2.567	€ 2.719	5,6%	8,1%
2-onder-1 kap	€ 1.980	€ 2.034	€ 2.089	€ 2.084	€ 2.107	€ 2.178	€ 2.135	€ 2.136	€ 2.217	€ 2.219	€ 2.209	€ 2.262	€ 2.427	6,8%	9,4%
Hoekwoning	€ 1.816	€ 1.854	€ 1.889	€ 1.920	€ 1.967	€ 2.006	€ 2.051	€ 2.110	€ 2.094	€ 2.065	€ 2.070	€ 2.109	€ 2.221	5,1%	6,1%
Tussenwoning	€ 1.711	€ 1.740	€ 1.777	€ 1.802	€ 1.837	€ 1.891	€ 1.890	€ 1.894	€ 1.928	€ 1.975	€ 2.014	€ 2.072	€ 2.143	3,3%	11,1%
Appartement	€ 2.199	€ 2.241	€ 2.187	€ 2.274	€ 2.383	€ 2.497	€ 2.666	€ 2.607	€ 2.605	€ 2.871	€ 2.859	€ 2.710	€ 2.761	1,8%	6,0%
Totaal	€ 1.967	€ 1.986	€ 2.012	€ 2.076	€ 2.149	€ 2.181	€ 2.205	€ 2.219	€ 2.241	€ 2.290	€ 2.272	€ 2.293	€ 2.425	**5,4%**	**8,2%**

Aanbod

	2017		2018				2019				2020			% tov	% tov
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaal	jaar
Vrijstaand	464	448	430	395	368	352	330	311	297	288	264	243	216	-12,5%	-27,4%
2-onder-1 kap	218	189	158	146	138	128	122	114	108	98	81	78	68	-14,0%	-36,7%
Hoekwoning	96	89	72	58	54	52	51	50	49	46	39	41	36	-14,1%	-26,8%
Tussenwoning	120	107	94	81	71	69	64	61	57	52	44	35	31	-13,1%	-46,5%
Appartement	110	100	82	73	62	54	52	49	51	45	32	31	44	30,7%	-13,7%
Totaal	1008	931	835	751	692	654	619	584	561	528	459	426	394	**-8,1%**	**-29,9%**

Verkooptijd

	2017		2018				2019				2020			% tov	% tov
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaal	jaar
Vrijstaand	302	199	162	169	165	134	143	150	106	108	134	97	85	-13,8%	-19,7%
2-onder-1 kap	78	80	75	60	46	44	55	51	46	43	34	26	22	-15,9%	-51,7%
Hoekwoning	56	69	52	45	34	31	38	39	36	33	30	26	20	-25,5%	-43,5%
Tussenwoning	60	58	46	35	27	25	26	28	27	24	24	23	20	-18,0%	-28,0%
Appartement	164	98	67	55	36	26	24	25	25	29	30	22	20	-11,9%	-19,4%
Totaal	136	100	80	79	73	57	62	67	54	51	55	43	37	**-15,1%**	**-31,3%**

Gemeente Uden

Aantal transacties

	2017		2018				2019				2020			% tov	% tov
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaal	jaar
Vrijstaand	23	18	14	14	19	16	17	23	20	20	16	12	22	86,7%	14,9%
2-onder-1 kap	29	25	25	21	24	26	25	31	27	27	30	27	34	26,5%	26,5%
Hoekwoning	23	21	21	21	17	17	15	15	20	21	16	17	27	61,7%	41,0%
Tussenwoning	24	29	30	28	27	25	28	33	30	31	31	29	31	7,2%	5,4%
Appartement	24	28	22	21	22	25	23	20	20	22	20	17	24	42,6%	21,2%
Totaal	122	120	110	104	108	108	107	121	116	120	112	102	139	**36,6%**	**20,7%**

Transactieprijzen per m²

	2017		2018				2019				2020			% tov	% tov
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaal	jaar
Vrijstaand	€ 2.098	€ 2.221	€ 2.402	€ 2.487	€ 2.561	€ 2.591	€ 2.768	€ 2.792	€ 2.718	€ 2.681	€ 2.591	€ 2.748	€ 2.871	4,5%	5,6%
2-onder-1 kap	€ 2.070	€ 2.082	€ 2.116	€ 2.115	€ 2.167	€ 2.299	€ 2.294	€ 2.225	€ 2.269	€ 2.278	€ 2.185	€ 2.217	€ 2.501	12,8%	10,2%
Hoekwoning	€ 1.909	€ 1.912	€ 1.849	€ 1.877	€ 1.979	€ 2.044	€ 2.060	€ 2.085	€ 2.084	€ 2.108	€ 2.186	€ 2.238	€ 2.233	-0,2%	7,1%
Tussenwoning	€ 1.764	€ 1.788	€ 1.841	€ 1.885	€ 1.916	€ 1.945	€ 1.916	€ 1.924	€ 1.960	€ 2.032	€ 2.051	€ 2.078	€ 2.145	3,2%	9,5%
Appartement	€ 2.270	€ 2.285	€ 2.252	€ 2.354	€ 2.504	€ 2.667	€ 2.729	€ 2.601	€ 2.635	€ 2.912	€ 2.976	€ 2.887	€ 2.822	-2,3%	7,1%
Totaal	€ 2.029	€ 2.050	€ 2.049	€ 2.095	€ 2.202	€ 2.301	€ 2.330	€ 2.284	€ 2.283	€ 2.355	€ 2.332	€ 2.343	€ 2.468	**5,3%**	**8,1%**

Aanbod

	2017		2018				2019				2020			% tov	% tov
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaal	jaar
Vrijstaand	78	75	72	66	61	61	58	51	48	51	51	46	40	-12,1%	-15,8%
2-onder-1 kap	49	42	37	35	36	39	37	33	33	29	23	24	18	-23,4%	-44,6%
Hoekwoning	34	26	16	10	10	14	20	20	18	17	14	19	19	2,7%	5,6%
Tussenwoning	37	31	29	27	21	20	23	24	21	22	18	10	10	-5,0%	-53,7%
Appartement	56	50	40	35	31	29	28	26	26	22	16	15	20	34,5%	-23,5%
Totaal	252	223	193	172	158	162	165	153	144	140	121	112	106	**-5,4%**	**-26,4%**

Verkooptijd

	2017		2018				2019				2020			% tov	% tov
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaal	jaar
Vrijstaand	318	164	156	138	128	112	142	108	46	45	94	120	97	-19,5%	110,7%
2-onder-1 kap	51	56	61	70	47	39	59	56	39	44	47	39	26	-32,1%	-32,5%
Hoekwoning	56	84	60	34	30	27	54	67	48	32	25	23	30	31,6%	-36,7%
Tussenwoning	68	73	57	34	27	27	27	29	33	24	36	36	19	-48,5%	-44,2%
Appartement	73	61	58	45	32	20	21	24	21	20	20	18	17	-1,6%	-18,2%
Totaal	114	81	70	57	50	41	55	55	37	33	41	42	35	**-16,2%**	**-5,7%**

BIJLAGE 3

Nieuwbouw woningen (bouwjaar 2019 - 2020)

Twee-onder-één-kapwoning (nieuwbouw)

Adres	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM	Transactieprijs per m²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
kavel 3 - Kroezel	UDEN	Vrij op naam	€ 438.000	€ 483.114	€ 3.097	09-12-2019	102	156	486	324		Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
kavel 4 - Kroezel	UDEN	Vrij op naam	€ 450.000	€ 477.450	€ 3.061	24-03-2020	208	156	486	341		Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
79 - Tuindorp L - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 457.980	€ 457.980	€ 3.033	16-07-2020	211	151	636	278	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
82 - Tuindorp L - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 454.000	€ 473.522	€ 3.136	22-06-2020	187	151	588	287	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
77 - Tuindorp XL - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 463.000	€ 482.909	€ 3.096	22-06-2020	187	156	639	281	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
182 - Tuindorp XL 600- Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 479.000	€ 499.597	€ 3.203	30-04-2020	134	156	639	293	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Fruitgaard 27	UDEN	Kosten koper	€ 455.000	€ 455.000	€ 2.725	09-07-2020	51	167	716	234	2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
183 - Tuindorp XL 600- Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 481.500	€ 510.872	€ 3.275	26-03-2020	99	156	639	298	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
47 - Tuindorp XL - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 487.500	€ 508.463	€ 3.280	02-04-2020	234	155	661	337	2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
181 - Tuindorp XL 600- Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 483.000	€ 503.769	€ 3.229	22-06-2020	187	156	639	301	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
180 - Tuindorp XL 600- Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 499.000	€ 520.457	€ 3.336	20-04-2020	124	156	639	332	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
185 - Tuindorp XL 600- Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 499.000	€ 529.439	€ 3.394	27-02-2020	71	156	639	329	2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
53 - Tuindorp XL 600- Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 475.000	€ 523.925	€ 3.119	25-11-2019	97	168	661		2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE				**€ 494.346**	**€ 3.152**			**157**		**303**			
Spechtenlaan	ODILIAPEEL	Vrij op naam	€ 260.000	€ 271.180	€ 2.916	15-05-2020	52	93	454	261	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Spechtenlaan	ODILIAPEEL	Vrij op naam	€ 260.000	€ 271.180	€ 2.916	15-05-2020	52	93	454	261	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE				**€ 271.180**	**€ 2.916**			**93**		**261**			

Hoekwoning (nieuwbouw)

Adres	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM	Transactieprijs per m²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
86 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 330.000	€ 342.540	€ 2.482	28-02-2020	72	138	512	129	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
89 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 332.500	€ 340.148	€ 2.465	03-06-2020	168	138	512	136	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
75 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 335.000	€ 347.730	€ 2.520	28-02-2020	72	138	563	171	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
40 - Dicohuis 540 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 355.000	€ 384.465	€ 2.766	04-09-2019	23	139	583	193	2019	Eengezinswoning	Hoekwoning
36 - Dicohuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 360.000	€ 373.680	€ 2.688	28-02-2020	200	139	583	184	2019	Eengezinswoning	Hoekwoning
103 - Tuindorp 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 364.000	€ 372.372	€ 3.295	08-05-2020	142	113	481	255	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
68 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 369.000	€ 383.022	€ 2.776	26-03-2020	99	138	563	210	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
85 - Tuindorp 570 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 370.000	€ 384.060	€ 3.072	20-02-2020	64	125	505	228	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
35 - Dicohuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 373.500	€ 404.501	€ 2.610	04-09-2019	23	155	637	199	2019	Eengezinswoning	Hoekwoning
107A - Tuindorp 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 378.000	€ 392.364	€ 3.472	11-03-2020	84	113	481	282	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
83 - Tuindorp 570 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 379.000	€ 387.717	€ 3.102	22-06-2020	187	125	505	246	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
96 - Pakhuis 600 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 449.000	€ 459.327	€ 2.889	27-04-2020	131	159	714	243	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
Bouwnummer 60	UDEN	Vrij op naam	€ 456.000	€ 493.848	€ 3.207	25-09-2019	191	154	742		2019	Eengezinswoning	Hoekwoning
90 - Pakhuis 600 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 457.000	€ 467.511	€ 2.940	12-05-2020	146	159	714	259	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
GEMIDDELDE				**€ 395.235**	**€ 2.877**			**138**		**210**			

Rijwoning (nieuwbouw)													
Adres	**Plaats**	**Koop conditie**	**Transactieprijs**	**Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM**	**Transactieprijs per m²**	**Datum**	**Verkooptijd**	**Woonopp.**	**Inhoud**	**Perceel opp.**	**Bouwjaar**	**Soort woning**	**Type woning**
104 - Tuindorp 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 318.150	€ 318.150	€ 2.696	30-07-2020	225	118	426	132	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
105 - Tuindorp 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 315.000	€ 322.245	€ 2.731	03-04-2020	107	118	426	132	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
27 - Tuindorp 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 335.000	€ 342.705	€ 2.596	15-05-2020	277	132	472	155	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
30 - Tuindorp 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 359.000	€ 379.463	€ 2.635	04-10-2019	53	144	518	161	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
33 - Dicohuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 335.000	€ 362.805	€ 2.341	17-09-2019	36	155	539	132	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
34 - Dicohuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 335.000	€ 354.095	€ 2.284	24-12-2019	134	155	539	130	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
42 - Dico Patio - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 345.000	€ 364.665	€ 2.605	11-11-2019	91	140	523	140	2019	Bungalow	Tussenwoning
61 - Pakhuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 365.500	€ 395.837	€ 2.342	04-09-2019	23	169	613	167	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
62 - Pakhuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 357.500	€ 387.173	€ 2.390	02-09-2019	21	162	576	172	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
63 - Pakhuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 342.500	€ 362.023	€ 2.336	22-10-2019	71	155	539	141	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
64 - Pakhuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 342.500	€ 350.378	€ 2.261	06-04-2020	238	155	539	141	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
65 - Pakhuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 342.500	€ 355.515	€ 2.294	16-03-2020	217	155	539	141	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
66 - Pakhuis 600 - Land van Dico	UDEN	Vrij op naam	€ 342.500	€ 362.023	€ 2.336	04-10-2019	53	155	539	141	2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
69 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 319.000	€ 331.122	€ 2.399	10-02-2020	54	138	587	132	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
72 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 324.210	€ 324.210	€ 2.349	28-07-2020	223	138	487	136	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
73 - Dicohuis 540- Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 321.000	€ 328.383	€ 2.380	15-05-2020	149	138	487	136	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
74 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 328.250	€ 328.250	€ 2.379	24-07-2020	219	138	487	146	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
87 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 317.500	€ 324.803	€ 2.354	06-04-2020	110	138	487	115	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
88 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 322.500	€ 334.755	€ 2.426	28-02-2020	72	138	487	125	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
91 - Pakhuis 570 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 349.000	€ 362.262	€ 2.352	27-03-2020	100	154	514	129	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
92 - Pakhuis 570 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 354.000	€ 367.452	€ 2.386	19-02-2020	63	154	514	139	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
93 - Pakhuis 570 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 315.000	€ 326.970	€ 2.123	25-03-2020	98	154	514	137	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
94 - Pakhuis 570 - Land van Dico fase 2	UDEN	Vrij op naam	€ 352.490	€ 360.597	€ 2.342	03-06-2020	168	154	514	129	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 38	UDEN	Vrij op naam	€ 315.000	€ 341.145	€ 2.472	25-09-2019	180	138	485		2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 106	UDEN	Vrij op naam	€ 318.150	€ 318.150	€ 2.696	02-09-2020	219	118	426		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 17	UDEN	Vrij op naam	€ 321.500	€ 321.500	€ 2.330	16-07-2020	331	138	425		2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 86	UDEN	Vrij op naam	€ 330.000	€ 342.540	€ 2.482	11-02-2020	15	138	512		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 75	UDEN	Vrij op naam	€ 335.000	€ 347.730	€ 2.520	09-03-2020	42	138	563		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 26	UDEN	Vrij op naam	€ 335.000	€ 335.000	€ 2.393	31-08-2020	521	140	496		2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 25	UDEN	Vrij op naam	€ 335.000	€ 335.000	€ 2.538	26-08-2020	516	132	472		2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 84	UDEN	Vrij op naam	€ 328.250	€ 328.250	€ 2.735	02-09-2020	205	120	449		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 29	UDEN	Vrij op naam	€ 349.500	€ 349.500	€ 2.648	29-07-2020	488	132	472		2019	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 68	UDEN	Vrij op naam	€ 369.000	€ 383.022	€ 2.776	11-02-2020	15	138	563		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 85	UDEN	Vrij op naam	€ 370.000	€ 378.510	€ 3.028	01-04-2020	65	125	505		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 107	UDEN	Vrij op naam	€ 378.000	€ 392.364	€ 3.472	29-01-2020	2	113	481		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Bouwnummer 102	UDEN	Vrij op naam	€ 396.780	€ 396.780	€ 2.834	02-09-2020	176	140	546		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Loden Kamer 23	UDEN	Vrij op naam	€ 349.500	€ 349.500	€ 2.514	20-07-2020	343	139	494	158	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
Staaldraad 12	UDEN	Vrij op naam	€ 321.500	€ 321.500	€ 2.572	18-08-2020	372	125	445	121	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
GEMIDDELDE				**€ 349.641**	**€ 2.509**			**140**		**140**			

Bestaande woningen (bouwjaar 2010 - 2019)

Twee-onder-één-kapwoning (bestaand)

Straat	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.	Transactieprijs per m²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Herpenstraat	70a	UDEN	Kosten koper	€ 435.516	€ 423.057	€ 2.802	25-06-2020	22	151	540	230	2017	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Schelling	5	UDEN	Kosten koper	€ 427.000	€ 442.752	€ 3.140	06-12-2019	16	141	580	248	2015	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Krabbelaar	4	UDEN	Kosten koper	€ 445.000	€ 443.764	€ 2.739	12-03-2020	1	162	675	214	2016	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Krabbelaar	13	UDEN	Kosten koper	€ 435.000	€ 422.556	€ 2.674	05-06-2020	22	158	670	230	2016	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Kroon	74	UDEN	Kosten koper	€ 455.111	€ 424.458	€ 2.704	03-07-2020	16	157	580	281	2011	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Schelling	11	UDEN	Kosten koper	€ 471.000	€ 457.526	€ 3.134	26-06-2020	8	146	570	248	2015	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Kroon	38	UDEN	Kosten koper	€ 445.000	€ 443.764	€ 3.082	26-03-2020	88	144	650	282	2012	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Schelling	3	UDEN	Kosten koper	€ 462.500	€ 461.215	€ 2.919	19-02-2020	14	158	635	249	2015	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Mottoen	28	UDEN	Kosten koper	€ 459.000	€ 457.725	€ 2.861	22-01-2020	34	160	630	215	2017	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Fruitgaard	27	UDEN	Kosten koper	€ 455.000	€ 424.355	€ 2.541	09-07-2020	51	167	716	234	2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Reaal	3	Uden	Kosten koper	€ 415.000	€ 430.309	€ 2.988	11-12-2019	69	144	590	302	2011	Eengezinswoning	Geschakelde 2-onder-1-kap
Pattagon	10	UDEN	Kosten koper	€ 430.000	€ 401.038	€ 2.971	14-09-2020	15	135	585	252	2013	Eengezinswoning	Geschakelde 2-onder-1-kap
GEMIDDELDE					**€ 436.043**	**€ 2.880**			**152**		**249**			

Hoekwoning (bestaand)

Adres	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.	Transactieprijs per m²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Pattagon	22	UDEN	Kosten koper	€ 315.000	€ 315.578	€ 2.608	01-02-2020	10	121	447	189	2013	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	135	Uden	Kosten koper	€ 305.000	€ 305.560	€ 2.546	12-02-2020	55	120	440	217	2013	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	475	UDEN	Kosten koper	€ 315.000	€ 296.980	€ 2.434	23-07-2020	141	122	395	210	2012	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	149	UDEN	Kosten koper	€ 325.000	€ 333.092	€ 2.379	10-10-2019	14	140	425	243	2014	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	469	UDEN	Kosten koper	€ 328.000	€ 336.166	€ 2.755	23-12-2019	19	122	428	170	2013	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	461	UDEN	Kosten koper	€ 330.250	€ 330.856	€ 2.668	12-03-2020	94	124	515	210	2012	Eengezinswoning	Hoekwoning
Maatsestraat	2g	UDEN	Kosten koper	€ 335.000	€ 335.615	€ 2.468	06-02-2020	21	136	495	153	2016	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	491	UDEN	Kosten koper	€ 350.100	€ 341.699	€ 2.628	24-06-2020	14	130	529	215	2012	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	483	UDEN	Kosten koper	€ 350.500	€ 330.450	€ 2.542	02-07-2020	21	130	430	210	2013	Eengezinswoning	Hoekwoning
Maatsestraat	2	UDEN	Kosten koper	€ 350.000	€ 341.602	€ 2.475	06-04-2020	12	138	495	154	2016	Eengezinswoning	Hoekwoning
Pattagon	2	Uden	Kosten koper	€ 375.000	€ 375.688	€ 2.912	03-02-2020	15	129	585	280	2014	Eengezinswoning	Hoekwoning
Pattagon	14	UDEN	Kosten koper	€ 385.000	€ 394.586	€ 2.596	07-10-2019	6	152	570	252	2013	Eengezinswoning	Hoekwoning
GEMIDDELDE					**€ 336.489**	**€ 2.584**			**130**		**209**			
Beelvloed	2	VOLKEL	Kosten koper	€ 351.000	€ 367.690	€ 2.553	13-7-2020	13	144	521	180	2012	Eengezinswoning	Hoekwoning
Vloetheuvel	24	VOLKEL	Kosten koper	€ 386.000	€ 439.567	€ 3.330	4-12-2019	10	132	580	165	2017	Eengezinswoning	Hoekwoning
GEMIDDELDE					**€ 403.629**	**€ 2.942**			**138**		**173**			

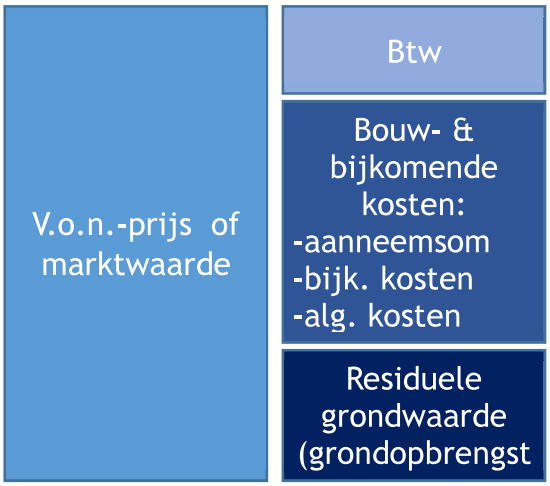
Rijwoning (bestaand)														
Adres	**Huisnr.**	**Plaats**	**Koop conditie**	**Transactieprijs**	**Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.**	**Transactieprijs per m²**	**Datum**	**Verkooptijd**	**Woonopp.**	**Inhoud**	**Perceel opp.**	**Bouwjaar**	**Soort woning**	**Type woning**
Abdijhof	48	UDEN	Kosten koper	€ 242.500	€ 248.538	€ 2.461	29-11-2019	16	101	340	143	2011	Eengezinswoning	Tussenwoning
Abdijhof	50	UDEN	Kosten koper	€ 260.500	€ 260.978	€ 2.509	05-02-2020	16	104	380	151	2011	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	147	UDEN	Kosten koper	€ 297.500	€ 290.361	€ 2.380	30-05-2020	12	122	435	135	2014	Eengezinswoning	Tussenwoning
Pattagon	8	UDEN	Kosten koper	€ 310.000	€ 302.562	€ 3.325	03-04-2020	15	91	350	148	2014	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	161	UDEN	Kosten koper	€ 308.000	€ 290.381	€ 2.342	03-08-2020	19	124	401	136	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
Mottoen	88	UDEN	Kosten koper	€ 327.000	€ 335.141	€ 2.639	06-11-2019	28	127	454	149	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
Stalreep	30	UDEN	Kosten koper	€ 319.000	€ 326.942	€ 3.554	25-10-2019	37	92	440	189	2018	Eengezinswoning	Tussenwoning
Maatsestraat	2d	UDEN	Kosten koper	€ 310.000	€ 317.718	€ 2.336	24-10-2019	16	136	490	143	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	129	UDEN	Kosten koper	€ 312.500	€ 305.002	€ 2.293	17-04-2020	21	133	453	135	2013	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	481	UDEN	Kosten koper	€ 310.000	€ 292.266	€ 2.357	14-07-2020	31	124	433	130	2012	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	395	UDEN	Kosten koper	€ 329.000	€ 310.180	€ 2.232	09-07-2020	49	139	463	148	2015	Eengezinswoning	Tussenwoning
Maatsestraat	2e	UDEN	Kosten koper	€ 341.800	€ 333.599	€ 2.435	08-06-2020	18	137	468	146	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
St. Eloy	18	UDEN	Kosten koper	€ 329.000	€ 303.503	€ 2.265	02-10-2020	29	134	444	130	2017	Eengezinswoning	Tussenwoning
Stalreep	28	UDEN	Kosten koper	€ 358.000	€ 349.410	€ 3.176	19-05-2020	28	110	491	189	2018	Eengezinswoning	Tussenwoning
GEMIDDELDE					**€ 304.756**	**€ 2.593**			**120**		**148**			

BIJLAGE 4

Toelichting genormeerde residuele methode

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

Residuele grondwaarde nieuwbouwwoning



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

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

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

BIJLAGE 5

Gestandaardiseerde woningcategorieën

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

1 2-onder-1-kapwoningen
2.a Hoekwoningen
2.c Eindwoningen
2.b Rijwoningen

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

1. Kenmerken twee-onder-één-kapwoningen:

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





2. Kenmerken hoek-, eind- en rijwoningen:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur >=5.40 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Hoekwoning een woning met een (beperkte) strook grond naast de woning en de mogelijkheid van eigen oprit (3 meter breed) en garage. Woonoppervlakte: 130 m²; perceel: 200 m².
- Eindwoning een woning met een beperkte strook grond naast de woning. Woonoppervlakte: 120 m²; perceel: 160 m².
- Rijwoning: woonoppervlakte 250 m²; perceeloppervlakte 140 m².
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.





BIJLAGE 6

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.578-R1d1
Datum	16-12-2020
Versie	Grondprijsadvies gemeente Uden - Uden
Status	Definitief

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
Programma					
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	Koop	Koop
Type		Rijwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap
Aantal		1	1	1	1
m2 gbo		120	120	130	155
vormfactor		0,76	0,76	0,76	0,75
m2 bvo		158	158	171	207
m3	2,9	458	458	496	599
m2 kavel		140	160	200	250
Marktwaarde					
VON-prijs (incl. btw)		**€ 300.000,00**	**€ 312.000,00**	**€ 344.500,00**	**€ 465.000,00**
per m2 gbo		€ 2.500,00	€ 2.600,00	€ 2.650,00	€ 3.000,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 247.933,88	€ 257.851,24	€ 284.710,74	€ 384.297,52
Stichtingskosten					
Bouwkosten		*€ 153.947,37*	*€ 157.894,74*	*€ 171.052,63*	*€ 237.666,67*
per m2 bvo		€ 975,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.150,00
per m3		€ 336,21	€ 344,83	€ 344,83	€ 396,55
Bijkomende kosten	13%	€ 20.013,16	€ 20.526,32	€ 22.236,84	€ 30.896,67
per m2 bvo		€ 126,75	€ 130,00	€ 130,00	€ 149,50
per m3		€ 43,71	€ 44,83	€ 44,83	€ 51,55
Algemene kosten	4%	€ 9.917,36	€ 10.314,05	€ 11.388,43	€ 15.371,90
per m2 bvo		€ 62,81	€ 65,32	€ 66,58	€ 74,38
per m3		€ 21,66	€ 22,52	€ 22,96	€ 25,65
Winst & Risico	5%	€ 12.396,69	€ 12.892,56	€ 14.235,54	€ 19.214,88
per m2 bvo		€ 78,51	€ 81,65	€ 83,22	€ 92,98
per m3		€ 27,07	€ 28,16	€ 28,70	€ 32,06
Financieringskosten		€ 1.422,55	€ 1.462,87	€ 1.590,58	€ 2.197,82
Bouwtijd (maanden)		12	12	12	12
Bouwrente		4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten		€ 914,63	€ 938,08	€ 1.016,25	€ 1.412,02
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 507,93	€ 524,80	€ 574,33	€ 785,80
Bijkomende kosten, totaal		*€ 43.750*	*€ 45.196*	*€ 49.451*	*€ 67.681*
per m2 bvo		€ 277	€ 286	€ 289	€ 327
per m3		€ 96	€ 99	€ 100	€ 113
% bijkomende kosten van bouwkosten		28%	29%	29%	28%
Stichtingskosten (excl. btw)		€ 197.697,13	€ 203.090,54	€ 220.504,02	€ 305.347,93
per m2 bvo		€ 1.252,08	€ 1.286,24	€ 1.289,10	€ 1.477,49
per m3		€ 431,75	€ 443,53	€ 444,52	€ 509,48
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt	nvt
Totaal stichtingskosten		**€ 197.697,13**	**€ 203.090,54**	**€ 220.504,02**	**€ 305.347,93**
Per woning					
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl btw)		**€ 50.236,75**	**€ 54.760,70**	**€ 64.206,72**	**€ 78.949,59**
quote		20%	21%	23%	21%
per m2 kavel		€ 358,83	€ 342,25	€ 321,03	€ 315,80
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 50.236,75**	**€ 54.760,70**	**€ 64.206,72**	**€ 78.949,59**

Gloudemans

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.578-R1d1
Datum	16-12-2020
Versie	Grondprijsadvies gemeente Uden - Volkel
Status	Definitief

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
Programma					
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	Koop	Koop
Type		Rijwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap
Aantal		1	1	1	1
m2 gbo		120	120	130	155
vormfactor		0,76	0,76	0,76	0,75
m2 bvo		158	158	171	207
m3	2,9	458	458	496	599
m2 kavel		140	160	175	250
Marktwaarde					
VON-prijs (incl. btw)		**€ 267.485,25**	**€ 274.284,57**	**€ 311.578,84**	**€ 400.083,16**
per m2 gbo		€ 2.229	€ 2.286	€ 2.397	€ 2.581
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 221.062,19	€ 226.681,46	€ 257.503,17	€ 330.647,24
Stichtingskosten					
Bouwkosten		*€ 153.947,37*	*€ 157.894,74*	*€ 171.052,63*	*€ 237.666,67*
per m2 bvo		€ 975,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.150,00
per m3		€ 336,21	€ 344,83	€ 344,83	€ 396,55
Bijkomende kosten	13%	€ 20.013,16	€ 20.526,32	€ 22.236,84	€ 30.896,67
per m2 bvo		€ 126,75	€ 130,00	€ 130,00	€ 149,50
per m3		€ 43,71	€ 44,83	€ 44,83	€ 51,55
Algemene kosten	4%	€ 8.842,49	€ 9.067,26	€ 10.300,13	€ 13.225,89
per m2 bvo		€ 56,00	€ 57,43	€ 60,22	€ 64,00
per m3		€ 19,31	€ 19,80	€ 20,76	€ 22,07
Winst & Risico	5%	€ 11.053,11	€ 11.334,07	€ 12.875,16	€ 16.532,36
per m2 bvo		€ 70,00	€ 71,78	€ 75,27	€ 80,00
per m3		€ 24,14	€ 24,75	€ 25,96	€ 27,58
Financieringskosten		€ 1.393,53	€ 1.429,21	€ 1.561,20	€ 2.139,88
Bouwtijd (maanden)		12	12	12	12
Bouwrente		4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten		€ 914,63	€ 938,08	€ 1.016,25	€ 1.412,02
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 478,91	€ 491,13	€ 544,95	€ 727,86
Bijkomende kosten, totaal		*€ 41.302*	*€ 42.357*	*€ 46.973*	*€ 62.795*
per m2 bvo		€ 262	€ 268	€ 275	€ 304
per m3		€ 90	€ 93	€ 95	€ 105
% bijkomende kosten van bouwkosten		27%	27%	27%	26%
Stichtingskosten (excl. btw)		€ 195.249,66	€ 200.251,60	€ 218.025,96	€ 300.461,46
per m2 bvo		€ 1.236,58	€ 1.268,26	€ 1.274,61	€ 1.453,85
per m3		€ 426,41	€ 437,33	€ 439,52	€ 501,33
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt	nvt
Totaal stichtingskosten		**€ 195.249,66**	**€ 200.251,60**	**€ 218.025,96**	**€ 300.461,46**
Per woning					
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl btw)		**€ 25.812,53**	**€ 26.429,87**	**€ 39.477,22**	**€ 30.185,78**
quote		12%	12%	15%	9%
per m2 kavel		€ 184,38	€ 165,19	€ 225,58	€ 120,74
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 25.812,53**	**€ 26.429,87**	**€ 39.477,22**	**€ 30.185,78**

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.578-R1d1
Datum	16-12-2020
Versie	Grondprijsadvies gemeente Uden - Odiliapeel
Status	Definitief

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
Programma					
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	Koop	Koop
Type		Rijwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap
Aantal		1	1	1	1
m2 gbo		120	120	130	155
vormfactor		0,80	0,80	0,80	0,80
m2 bvo		150	150	163	194
m3	2,9	435	435	471	562
m2 kavel		140	160	175	250
Marktwaarde					
VON-prijs (incl. btw)		**€ 255.382,46**	**€ 262.861,71**	**€ 301.413,86**	**€ 384.149,87**
per m2 gbo		€ 2.128	€ 2.191	€ 2.319	€ 2.478
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 211.059,88	€ 217.241,08	€ 249.102,36	€ 317.479,23
Stichtingskosten					
Bouwkosten		*€ 146.250,00*	*€ 150.000,00*	*€ 162.500,00*	*€ 222.812,50*
per m2 bvo		€ 975,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.150,00
per m3		€ 336,21	€ 344,83	€ 344,83	€ 396,55
Bijkomende kosten	13%	€ 19.012,50	€ 19.500,00	€ 21.125,00	€ 28.965,63
per m2 bvo		€ 126,75	€ 130,00	€ 130,00	€ 149,50
per m3		€ 43,71	€ 44,83	€ 44,83	€ 51,55
Algemene kosten	4%	€ 8.442,40	€ 8.689,64	€ 9.964,09	€ 12.699,17
per m2 bvo		€ 56,28	€ 57,93	€ 61,32	€ 65,54
per m3		€ 19,41	€ 19,98	€ 21,14	€ 22,60
Winst & Risico	5%	€ 10.552,99	€ 10.862,05	€ 12.455,12	€ 15.873,96
per m2 bvo		€ 70,35	€ 72,41	€ 76,65	€ 81,93
per m3		€ 24,26	€ 24,97	€ 26,43	€ 28,25
Financieringskosten		€ 1.324,99	€ 1.359,80	€ 1.487,97	€ 2.014,23
Bouwtijd (maanden)		12	12	12	12
Bouwrente		4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten		€ 868,90	€ 891,18	€ 965,44	€ 1.323,77
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 456,09	€ 468,62	€ 522,53	€ 690,47
Bijkomende kosten, totaal		*€ 39.333*	*€ 40.411*	*€ 45.032*	*€ 59.553*
per m2 bvo		€ 262	€ 269	€ 277	€ 307
per m3		€ 90	€ 93	€ 96	€ 106
% bijkomende kosten van bouwkosten		27%	27%	28%	27%
Stichtingskosten (excl. btw)		€ 185.582,88	€ 190.411,49	€ 207.532,18	€ 282.365,49
per m2 bvo		€ 1.237,22	€ 1.269,41	€ 1.277,12	€ 1.457,37
per m3		€ 426,63	€ 437,73	€ 440,39	€ 502,54
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt	nvt
Totaal stichtingskosten		**€ 185.582,88**	**€ 190.411,49**	**€ 207.532,18**	**€ 282.365,49**
Per woning					
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl btw)		**€ 25.477,00**	**€ 26.829,59**	**€ 41.570,18**	**€ 35.113,75**
quote		12%	12%	17%	11%
per m2 kavel		€ 181,98	€ 167,68	€ 237,54	€ 140,45
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 25.477,00**	**€ 26.829,59**	**€ 41.570,18**	**€ 35.113,75**