Grondprijsadvies Nederweert

Adviesrapport Grondprijzen 2022

Opdrachtgever	Gemeente Nederweert
Kenmerk	1392.6-D1d2/sgo/s
Datum	20 december 2022
Status	Definitief

Inhoudsopgave

1. Algemeen 4

2. Opdracht 5

2.1. Opdrachtgever 5
2.2. Opdrachtnemer 5
2.3. Deskundigen 5
2.4. Opdrachtverstrekking 5
2.5. Onafhankelijkheid 5
2.6. Doel van het advies 6
2.7. Type advies 6
2.8. Peildatum 6
2.9. Aansprakelijkheid 6
2.10. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 6
2.11. Publicatie 7
2.12. Van toepassing zijnde tuchtrecht 7
2.13. Algemene voorwaarden 7
2.14. Prijzen en waardering 7

3. Marktanalyse 8

3.1. Algemeen 8
3.2. Landelijke marktanalyse 8
3.3. Verwachtingen voor de huizenprijzen aankomend jaar 12
3.4. Regionale marktanalyse Midden Limburg 12
3.5. Lokale marktanalyse gemeente Nederweert 16
3.6. Kansen en bedreigingen 2023 18

4. Grondprijsadvies snippergroen 20

4.1. Inleiding 20
4.2. Onderzoek overige gemeenten 22
4.3. Advies 23

5. Grondprijsadvies sociale woningbouw 24

5.1. Inleiding 24
5.2. Onderzoek overige gemeenten 25
5.3. Advies 28
5.4. Terugkoppeling Woonik, Wonen Limburg en Wonen Zuid op grondprijzenbrief 28

6. Analyse uitgifteprijzen 31

6.1. Algemeen 31
6.2. Referentieonderzoek 31
6.3. Residuele waardeberekening 35
6.4. Duurzaamheid 38

7. Grondprijsadvies 40

7.1. Algemeen 40
7.2. Differentiatie per kern 40
7.3. Grondwaarde gespecificeerd per kern en woningcategorie 42
7.4. Middenhuur 44
7.5. Goedkope koop 44
7.6. Meergezinswoningen (gestapelde woningbouw) 46
7.7. Grondprijsadvies op projectniveau 46
7.8. Degressief stelsel 47

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.

7.9. Fasering uitgifte 47
8. Grondprijsadvies zakelijke rechten 48
8.1. Opstalrecht zendmasten 48
9. Bijlagen 49

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.

1. Algemeen

Er is verzocht om een grondprijsadvies uit te brengen voor de in 2023 te hanteren uitgifteprijzen voor sociale huurwoningen (grondgebonden en gestapeld) tot eerste en tweede aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens, goedkope koop tot een gemaximeerde verkoopprijs, particuliere of projectmatige vrije-sectorwoningen (grondgebonden en gestapeld) en middenhuur, zowel per kern als voor enkele specifieke projecten binnen de Nederweert. Het doel van dit advies is inzicht te geven in de te hanteren uitgifteprijzen voor het jaar 2023.

In dit rapport wordt allereerst op landelijk, regionaal en lokaal niveau een referentieonderzoek uitgevoerd naar te hanteren uitgifteprijzen m.b.t. sociale woningbouw voor de gemeente Nederweert. Dit resulteert tot slot in een grondprijsadvies sociale woningbouw voor het jaar 2023. Verder wordt er ook een grondprijsadvies afgegeven voor verschillende vrije-sector-woningcategorieën per kern en voor de verschillende woningcategorieën die voorgenomen zijn binnen enkele specifieke woningbouwlocaties binnen de gemeente Nederweert. Dit grondprijsadvies is gedifferentieerd naar de volgende categorieën:

Sociale woningbouw:
- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen

Vrije-sector-woningbouwcategorieën:
- Goedkope koop tot een gemaximeerd bedrag
- Vrije-sectorkavels
- Twee-onder-1-kapwoningen
- Rij- en hoekwoningen
- Meergezinswoningen

Middenhuur:
- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen

Zendmasten:
- Opstalrecht zendmasten

Kernen:
- Nederweert-Budschop
- Ospel
- Ospeldijk
- Nederweert-Eind
- en Leveroy

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.

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Nederweert
Contactpersoon	De heer C.W.A.J. Damoiseaux
Adres	Postbus 2728
Postcode	6300 AA
Plaats	Nederweert

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer G. Schol
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	‘s-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	gschol@gloudemans.nl

2.3. Deskundigen

Deskundigen	G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom S.H.L. Gorissen MSc BSc, projectleider gebiedsontwikkeling en strategisch adviseur gebiedseconomie

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

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 5 juli 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

2.5. 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.

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.

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 minder dan 25%[1] een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. Doel van het advies

Het doel van het advies is de opdrachtgever te adviseren met betrekking tot het uitgiftebeleid van een aantal categorieën, zoals omschreven is in hoofdstuk 1.

2.7. Type advies

De opdracht heeft betrekking op specifiek overeengekomen werkzaamheden. Derhalve hebben geen opnamen plaatsgevonden en is het advies gebaseerd op een deskstudie. Onderhavig advies kan op basis van de reglementen van het NRVT dan ook niet worden gekwantificeerd als een taxatie.

Aangezien het advies een algemeen advies betreft, dient rekening gehouden te worden dat in specifieke omstandigheden het advies niet van toepassing kan zijn. Aangeraden wordt om voor specifieke projecten uit te gaan van maatwerk c.q. een taxatie uit te voeren.

2.8. Peildatum

De peildatum die van belang is voor dit advies is **5 augustus 2022.**

2.9. Aansprakelijkheid

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

2.10. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn de fundamentele beginselen, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

[1] Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 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.

2.11. 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.

2.12. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten.

2.13. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

2.14. Prijzen en waardering

Alle prijzen en waarderingen in onderhavige rapportage zijn excl. btw, tenzij anders vermeld wordt. De geadviseerde grondprijzen voor de verschillende kernen zijn ook excl. btw c.q. kosten koper (K.K.).

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.

3. Marktanalyse

3.1. 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 publicaties van het Expertisecentrum woningwaarde.

Om een representatief beeld te krijgen van de woningmarkt op regioniveau is er gekeken naar de COROP-regio Midden Limburg. Deze regio bestaat uit Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert.
Achtereenvolgens worden (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactieprijzen, (iii) het aanbod en (iv) de verkooptijd beschouwd in de periode vanaf het tweede kwartaal van 2019 tot en met het tweede kwartaal van 2022.

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 Nederweert. De lokale marktanalyse heeft, net zoals de regionale marktanalyse, betrekking op de periode van het tweede kwartaal 2019 tot en met het tweede kwartaal 2022.

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 3.4 en 3.5 weergegeven grafieken zijn opgenomen in bijlage 1 en geven de exacte data weer. Bij deze tabellen is afgerond op hele getallen.

3.2. Landelijke marktanalyse

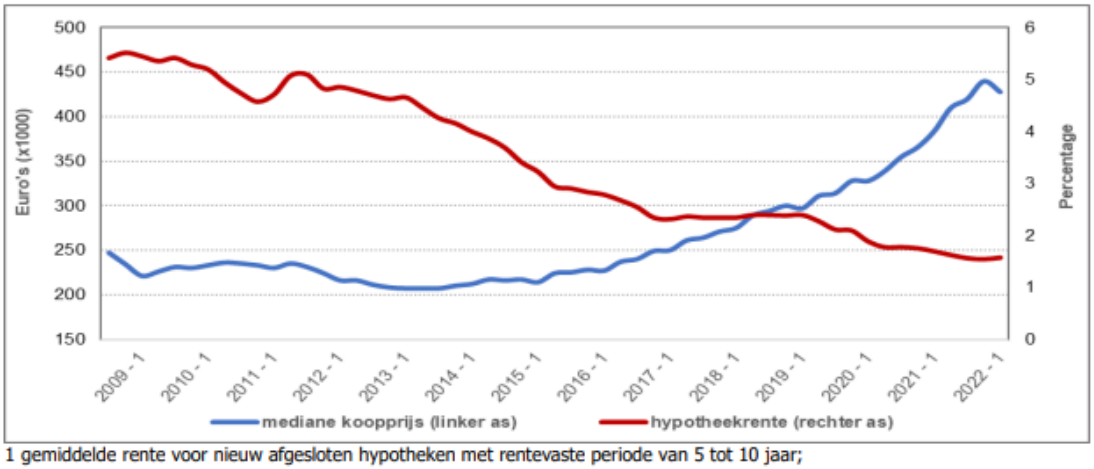
Het **Expertisecentrum woningwaarde** geeft in de **Monitor koopwoningmarkt 1e kwartaal 2022**[2] samengevat de navolgende analyse van de woningmarkt in Nederland.

Het **algemene consumentenvertrouwen** in de economie van Nederland is, na een stijging in de eerste kwartalen van vorig jaar, in het laatste kwartaal van 2021 sterk gedaald en deze economische daling kwam in het eerste kwartaal van 2022 nog verder onder druk te staan. Mede door de oplopende inflatie en de schaarste aan belangrijke grondstoffen zoals olie en gas stijgt de rente al sinds half december 2021. De oorlog in Oekraïne versterkt deze trend alleen nog maar meer. Het consumentenvertrouwen zakt tot ongeveer onder het niveau van medio 2013, toen Nederland aan het einde van de kredietcrisis zat. Het **vertrouwen in de koopwoningmarkt** is in de eerste kwartalen van 2021 minder ver weggezakt dan het algemene consumentenvertrouwen, maar staat sinds het vierde kwartaal van 2021 ook onder druk en daalt dan ook sinds dit kwartaal sterk.

[2] Experticecentrum Woningwaarde (2022), *Monitor koopwoningmarkt: 1e kwartaal 2022*

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 koopwoningmarkt ervaart ook de directe gevolgen van de oorlog en de minder gunstige economische omstandigheden. De stijgende rente en het dalende vertrouwen zorgen er namelijk ook voor dat de woonconsument niet meer zoveel kan en wil betalen voor een te koop staande woning. Dit resulteert dan ook in een daling van de mediane verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2022. Dit is sinds lange tijd de eerste daling in deze mediane verkoopprijs. De daling bedrag -2,1% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Ook uit de praktijk komt naar voren dat er minder bezichtigingen van woningen zijn en dat de potentiële kopers minder overbieden op de vraagprijs van de te koop staande woningen. Verder is er ook meer aanbod van te koop staande woningen, wat een verdere prijsstijging enigszins drukt. Echter, er is op jaarbasis nog altijd sprake van een stijging van 13,7%. Dit is wel minder hoog dan de voorgaande drie kwartalen in 2021.



1 gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheken met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;
Bron: NVM, 2022; DNB, 2022.

Door het Kadaster zijn in het eerste kwartaal van 2022 in totaal 43.900 transacties geregistreerd. Dit is een forse daling ten opzichte van het voorgaande kwartaal -16,8% en ten opzichte van het voorgaande jaar -34,1%. Dit past in het normale seizoenspartroon van de koopwoningmarkt, waarbij het eerste kwartaal altijd lager uitkomt, maar deze daling is wel heel fors. De neerwaartse trend zet zich dus door en in absolute aantallen wordt daarbij het niveau van begin 2016 weer bereikt.

Er bestaan grote problemen aan de aanbodkant van de markt van nieuwbouw-koopwoningen. Daarin heeft het jaar 2021 niet voor verbetering gezorgd. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend bedraagt in totaal 47.700, zo'n 10% hoger dan in 2020. Echter, dit is het gevolg van een goed eerste half jaar. In het derde en vierde kwartaal van 2021 zakt het aantal vergunde koopwoningen, dit past niet in het normale seizoenpatroon. Gedurende het vierde kwartaal zijn meer vergunningen verleend voor de nieuwbouw van huurwoningen, dit kan de toekomstige nieuwbouwproductie van koopwoningen verder onder druk zetten. Dit zorgt ervoor dat het uitgesloten is dat het woningaanbod op de markt van nieuwbouw-koopwoningen in de komende twee jaar substantieel zal gaan toenemen.

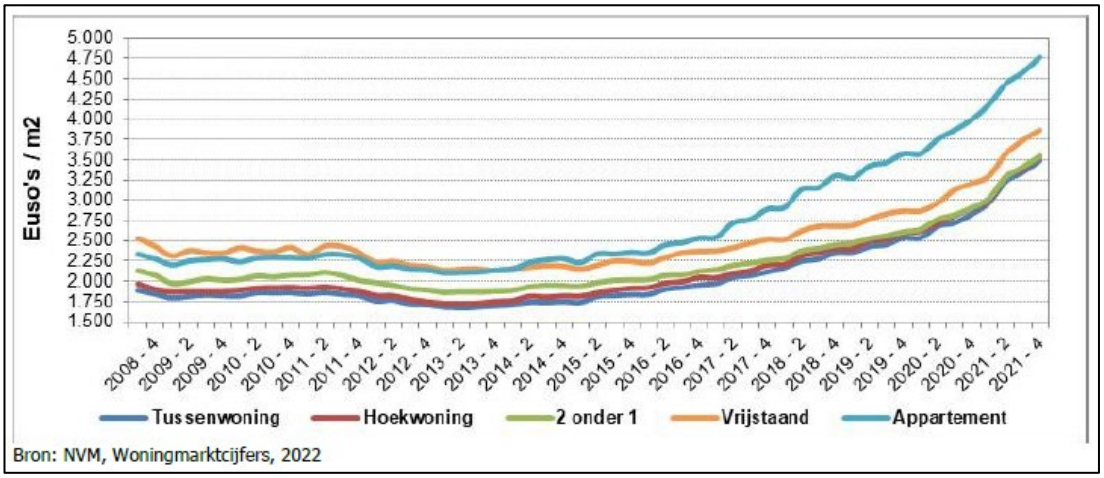
Deze forse daling in het aantal nieuwbouw-koopwoningen is ook terug te zien in het aantal nieuw aangeboden en verkochte nieuwbouw-koopwoningen. In het derde en vierde kwartaal zijn zo'n 15% tot 20% minder koopwoningen aangeboden en verkocht in vergelijking tot de eerste helft van 2021. Men kan niet iets kopen wat niet wordt aangeboden.

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.

In tegenstelling tot de markt van bestaande koopwoningen is er op de nieuwbouwmarkt al vijf kwartalen op rij sprake van een bescheiden stijging en zelfs daling van de verkoopprijzen. Dit is bijzonder, omdat normaal gesproken de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad richting geeft aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. Er was een forse jaar-op-jaar koopprijsdaling in het tweede kwartaal van 2021, maar er is een minimale plus en min waar te nemen in de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen gedurende het derde en vierde kwartaal van 2021. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het vierde kwartaal van 2021 circa € 390.600,00. Dit betekent dat deze voor het eerst sinds lange tijd onder de gemiddelde verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (€ 402.000,00) komt. Uit de gegevens blijkt dat vooral de nieuwe appartementen gemiddeld genomen goedkoper zijn geworden.

De waarde op de **krapte-indicator** (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) is voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningbouw historisch laag. De gemiddelde krapte-indicator van de bestaande koopwoningen als de nieuwbouw koopwoningen laat in het vierde kwartaal van 2021 een score zien van (1,3). Een koper kan gemiddeld uit nog geen twee aangeboden koopwoningen kiezen. Door de situatie in het eerste kwartaal van 2022 is de verwachting wel dat deze langzaam weer wat zal toenemen.

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).



Figuur 1: Index mediane verkoopprijs in € per m², naar woningtypen op kwartaalbasis (bron: Expertisecentrum Woningwaarde (2021) Monitor koopwoningmarkt: 4e kwartaal 2021)

De **financierbaarheid** van koopwoningen is vooral voor starters gewijzigd, door aangescherpte hypotheekvoorwaarden (aanscherping LTI-norm, LTV verlaagd, beperking hypotheekrenteaftrek, eigen geld voor bijkomende kosten). In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen en stijgende rentes 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 vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters (tot 35 jaar) per januari 2021 en het tweede inkomen dat in 2021 voor 90% in plaats van 80% meetelt bij de berekening van de maximale hypotheek.

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.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn
In februari 2022 schreef het expertisecentrum woningwaarde nog in de vorige kwartaalrapportage dat “het niet te verwachten was, dat er de komende maanden echte economische tegenwind gaat ontstaan”. Twee weken later viel Rusland binnen in Oekraïne en zitten we nu in een alternatieve werkelijkheid met een oorlog in Europa en een groeiend tekort aan essentiële grondstoffen gepaard met een record inflatie. Deze effecten zijn nog niet duidelijk terug te zien in de cijfers van de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt, maar werpt al wel zijn schaduw vooruit.

“De economische cijfers, zoals de economische groei en de werkloosheid, leken zich eind 2021 niet ongunstig te ontwikkelen, nadat de COVID-19 maatregelen en de economische ondersteuning na twee jaar werden teruggedraaid. Maar door het uitbreken en aanhouden van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne verandert de economische werkelijkheid zowel internationaal als nationaal snel. De economische groei komt nog verder onder druk te staan en de inflatie loopt vanaf maart 2022 al flink op (tot 9,7% op jaarbasis), door met name de snelle stijging van de olie-, gas- en energieprijzen. Maar ook andere grondstoffen en goederen worden snel duurder. De centrale banken van Europa en de VS verhogen als reactie hierop de kapitaalmarktrente weer verder. De economische onzekerheid is dus snel toegenomen en het dagelijkse leven flink duurder.

Na een voorzichtige stijging sinds het najaar van 2021, stijgt de hypotheekrente sinds februari naar verhouding fors door de genoemde verhoging van de kapitaalmarktrente. Naast de al lopende afname van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken en het zelfs opkopen hiervan door de FED, versterkt de economische terugval dus het proces van oplopende hypotheekrente. Het is vooralsnog onduidelijk hoe hoog het nieuwe evenwicht daarbij zal uitkomen. De stijging van de hypotheekrente heeft in de afgelopen maanden al wel een gering effect gehad op de maximale leencapaciteit van huishoudens; de makelaars merken in de praktijk al dat er minder wordt overboden op de vraagprijs door potentiële kopers. We weten inmiddels dat de hypotheekrente ook in de maanden april en mei 2022 steeds naar boven is bijgesteld en inmiddels verdubbeld is ten opzichte van begin dit jaar. Voor de leencapaciteit betekent dit dat potentiele kopers op basis van de maximale financieringsnorm ongeveer 5% minder mogen lenen.

Het consumentenvertrouwen in de algemene economie zat gedurende de tweede helft van 2021 al in een dalende trend en die neerwaartse ontwikkeling is door de recente economische omstandigheden duidelijk versterkt. Dit zal gedeeltelijk ook zijn neerslag hebben op het vertrouwen in de koopwoningmarkt. In het vierde kwartaal van 2021 was al een geringe daling in dat vertrouwen waar te nemen, mede als gevolg het sterk verminderd aanbod van koopwoningen en de verwachte rentestijgingen. In de eerste maanden van 2022 neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt verder af, maar relatief minder snel dan het algemene consumentenvertrouwen. Daarbij speelt de aanhoudende positieve koopprijsontwikkeling zeker een rol.”[3]

Ondanks alle voorgaande gegevens blijken de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt in het eerste kwartaal van 2022 nog steeds ‘redelijk tot goed’ te presteren. Dit is best bijzonder ondanks alle COVID-19 perikelen uit de afgelopen jaren en de sinds enkele maanden oplopende hypotheekrente.

[3] Experticecentrum Woningwaarde (2022), *Monitor koopwoningmarkt: 1e kwartaal 2022*

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 verwachting is verder op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2021, dat er weer een koopprijsstijging zal zijn waar te nemen in het tweede kwartaal van 2022. Door het seizoenspatroon is verder ook de verwachting dat deze stijging van de gemiddelde koopprijs iets lager zal zijn dan in het eerste kwartaal van 2022. Volgens het expertisecentrum woningwaarde ligt een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs met circa 1,5% tot 2,5% in de lijn der verwachting. Een voorspelling van de koopprijsontwikkeling op jaarbasis blijft lastig. Wanneer de hypotheekrentestijging beperkt blijft tot gemiddeld 3%, dan zou een toename van de verkoopprijzen met 5% tot 6% op jaarbasis een redelijk toekomstbeeld zijn voor het huidige jaar. Als de hypotheekrente echter verder blijft stijgen en richting de 4% à 5% zal gaan, zonder een daling in het huidige jaar, dan liggen veel geringere prijsstijgingen en wellicht een prijsdaling in het verschiet.

3.3. Verwachtingen voor de huizenprijzen aankomend jaar

De stijgingen van huizenprijzen is geruime tijd toegenomen, de verwachting is nog altijd dat ook dit jaar de prijzen licht zullen stijgen, eventueel een stabilisatie, maar de kans op een daling wordt nog niet als groot gezien. Terwijl de huizenprijzen stegen, nam het aantal woningaankopen juist af. In de eerste maanden van 2021 lag het aantal aankopen nog op recordhoogte. Vooral omdat starters het kopen van een woning over het jaar heen hadden getild, om te kunnen profiteren van de verlaging van de overdrachtsbelasting. Inmiddels neemt het aantal woningaankopen af. Dat geldt ook voor nieuwbouwwoningen. De kans is klein dat het aantal nieuwe koopwoningen op korte termijn snel zal toenemen.

Met het oog op het huidige woningtekort en de doorzettende bevolkingsgroei zullen er tot 2030 in Nederland maar liefst 900.000 woningen moeten worden gebouwd. De ervaring leert dat niet alle plannen gerealiseerd worden en dat er 30% meer plannen nodig zijn dan de doelstelling. Met plannen voor 960.000 woningen ligt de plancapaciteit inmiddels niet meer heel ver af van het benodigde aantal van 1.170.000. Op Prinsjesdag trok het kabinet bovendien opnieuw geld uit voor de versnelling van de woningbouw. Het maakte bekend daarin de komende tien jaar jaarlijks 100 miljoen euro te investeren.

Onderstaand zijn de verwachtingen van enkele Nederlandse banken ten aanzien van de huizenprijzen opgesomd:

- ABN AMRO Bank: + 12,5% in 2022 en + 5% in 2023 (Woningmarktmonitor januari 2022);
- DNB: + 11,3% in 2022;
- ING: + 13,5% in 2022 en + 3,5% in 2023 (website ING april 2022);
- Rabobank: + 17,3% in 2022 en + 5,5% in 2023 (Kwartaalbericht Woningmarkt maart 2022).

3.4. Regionale marktanalyse Midden Limburg

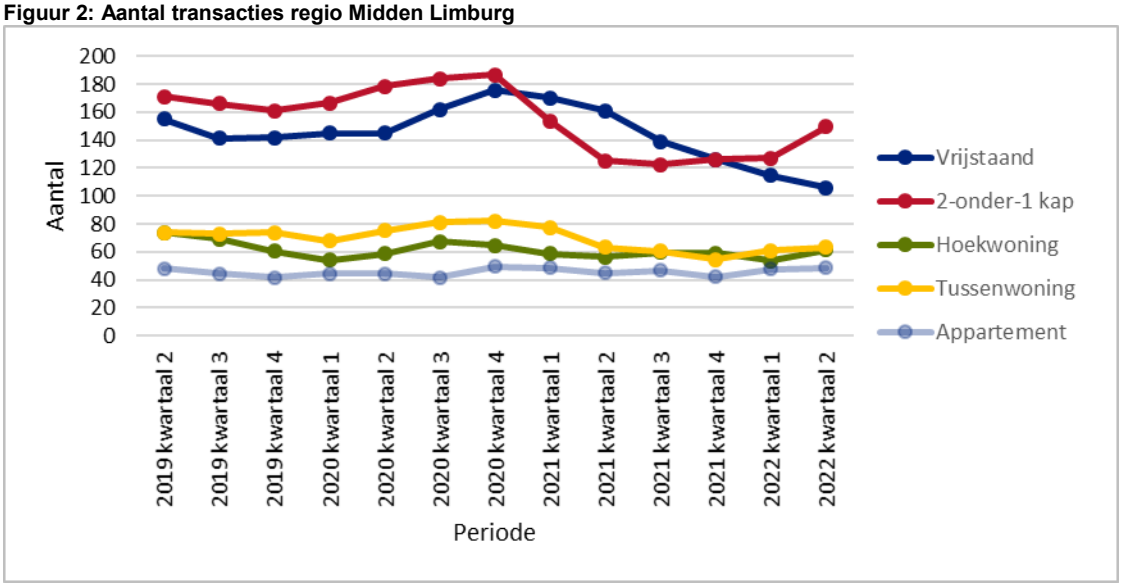
Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoek Programma. Dit was de naam van de commissie die in 1971 de indeling van Nederland in COROP-gebieden ontwierp. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. Regio Midden Limburg bestaat uit Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert.

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.

Gerealiseerde transacties

Uit figuur 2 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties van de appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen vanaf het tweede kwartaal 2019 redelijk stabiel is gebleven tot en met het tweede kwartaal 2022; er is geen trendmatige stijging of daling waarneembaar. Vanaf het vierde kwartaal 2020 neemt het aantal transacties af voor de categorieën vrijstaand en 2-onder-1-kap. In totaal bedroeg de afname van het aantal transacties tussen het tweede kwartaal 2021 en het tweede kwartaal 2022 zo'n 4,8%.

Figuur 2: Aantal transacties regio Midden Limburg

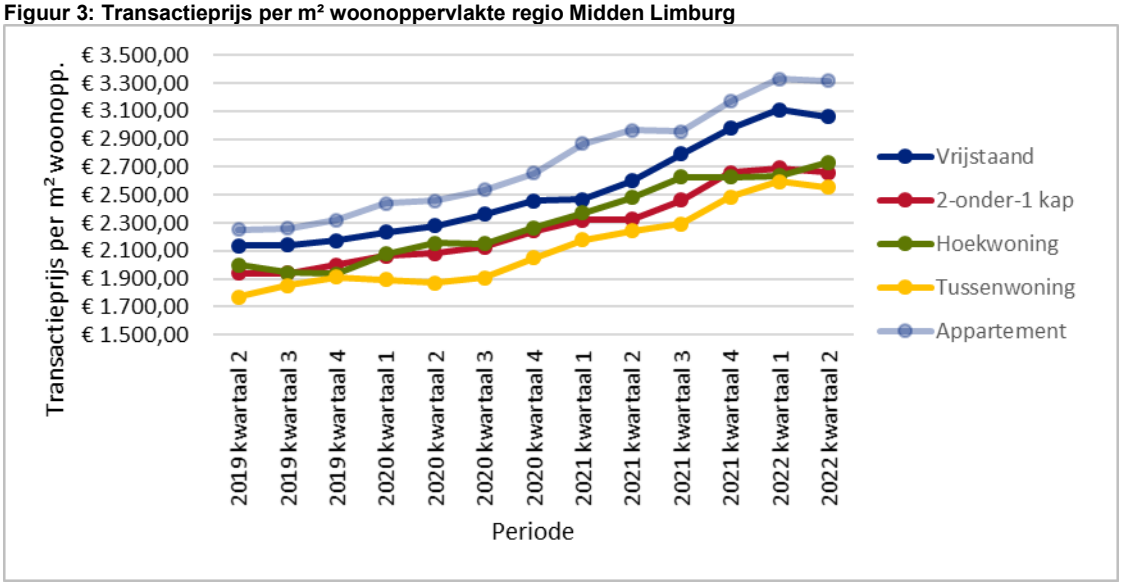


Gerealiseerde transactieprijzen

Uit figuur 3 blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen vanaf het tweede kwartaal 2019 een trendmatige stijging voor ieder woningtype doormaakt. Vanaf het vierde kwartaal 2021 ontstaat er een stabilisatie. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het tweede kwartaal 2022 € 2.864,46 en varieerde van € 2.553,21 voor een tussenwoning tot € 3.313,51 voor appartementen. De prijsstijging van het tweede kwartaal 2021 ten opzichte van het voorgaande jaar was gemiddeld 18,8%. De prijsstijging was voor vrijstaande woningen met 17,6% het hoogst en voor hoekwoningen met 10,1% het laagst.

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.

Figuur 3: Transactieprijs per m² woonoppervlakte regio Midden Limburg



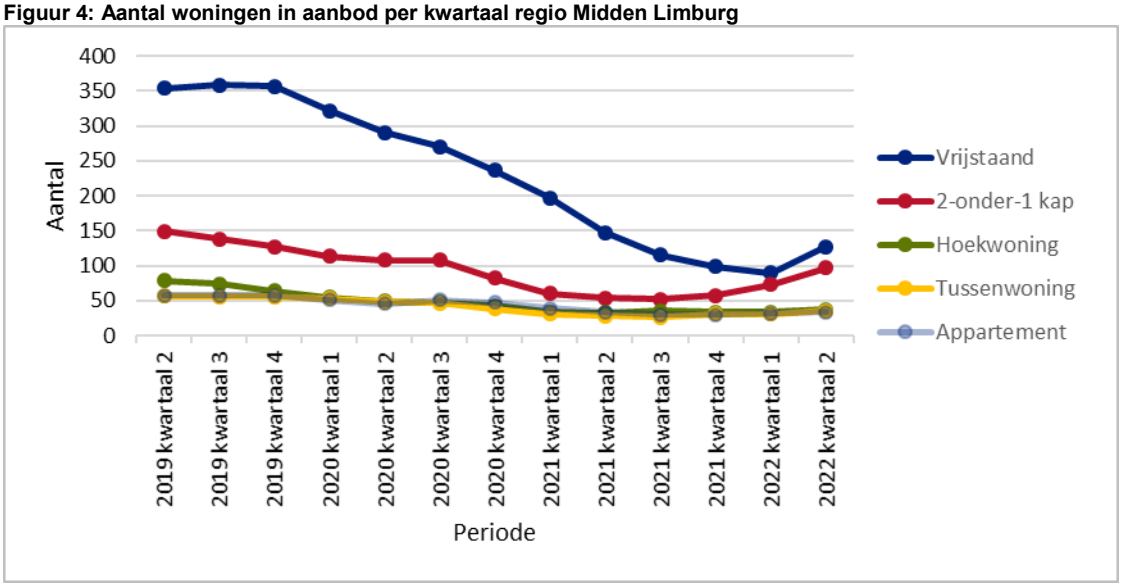
Het beschikbare aanbod

Uit figuur 4 blijkt dat het beschikbare aanbod tot het vierde kwartaal 2021 trendmatig is afgenomen. In het vierde kwartaal 2021 heeft het aanbod het laagste niveau in drie jaar tijd bereikt. Echter, zichtbaar is dat dit aanbod in de eerste kwartalen van 2022 weer langzaam stijgt. De toename in het tweede kwartaal 2022 ten opzichte van het vierde kwartaal 2021 was gemiddeld 32%. Deze toename is ook duidelijk in figuur 4 te zien. De toename van het aanbod in vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen zorgt voornamelijk voor de toename van het aanbod.

Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal, valt op dat het aantal aangeboden woningen drie jaar geleden hoger was dan het aantal transacties. De afgelopen jaren is dit verschil steeds kleiner geworden en vanaf het derde kwartaal 2020 is het aantal aangeboden woningen gemiddeld zelfs lager dan het aantal transacties per kwartaal. Deze ontwikkeling geeft weer dat de woningmarkt in de afgelopen drie jaar krapper is geworden: het aantal transacties is groter geworden dan het aantal aangeboden woningen, dit zorgt ervoor dat de bestaande voorraad krimpt.

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.

Figuur 4: Aantal woningen in aanbod per kwartaal regio Midden Limburg

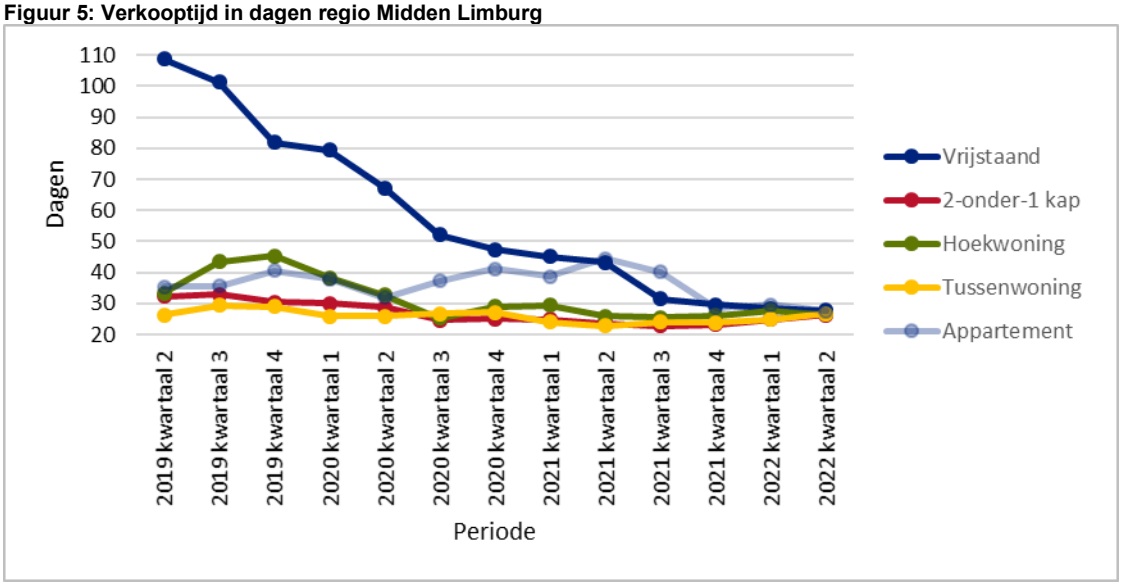


Looptijd te koop staande woningen

De ontwikkeling van de verkooptijd van de te koop staande woningen in Midden Limburg is de afgelopen drie jaren gemiddeld gezien teruggelopen. Dit is het meest zichtbaar voor de categorie vrijstaande woningen. Deze bedroeg 3 jaar geleden nog circa 110 dagen voor de verkoop van een gemiddelde vrijstaande woning. De afname van de voorkooptijd voor deze categorie over de afgelopen 3 jaar bedraagt 74,3%.

De verkooptijd bedraagt in het tweede kwartaal van 2021 gemiddeld 27 dagen (bestaande woningen, geen informatie voor nieuwbouw), waarbij de verkooptijd varieert van 26 dagen voor 2-onder-1-kapwoningen en 28 dagen voor vrijstaande woningen en appartementen. De verkooptijd is het afgelopen jaar gemiddeld met 15,7% afgenomen.

Figuur 5: Verkooptijd in dagen regio Midden Limburg



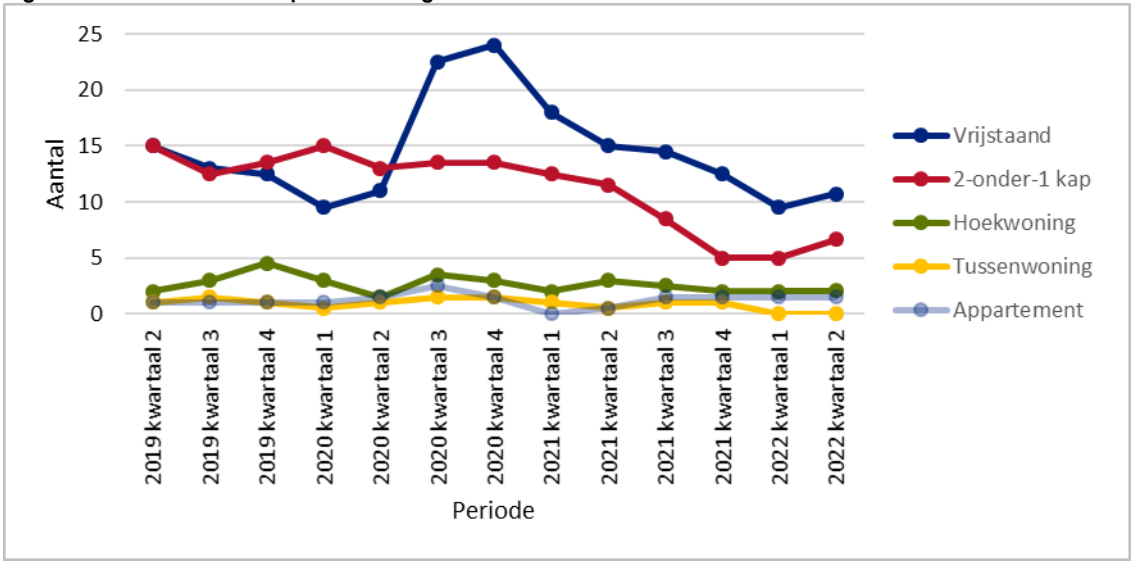
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.5. Lokale marktanalyse gemeente Nederweert

Gerealiseerde transacties

Het aantal transacties binnen de gemeente Nederweert laat een meer gefluctueerd beeld zien vergeleken met het aantal transacties binnen de regio Midden Limburg. 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 tweede kwartaal 2022 ten opzichte van het tweede kwartaal 2021 met 31,4% gedaald. Echter, hier is een stijging in het aantal transacties zichtbaar in het tweede kwartaal van 2022.

Figuur 6: Aantal transacties per kwartaal gemeente Nederweert

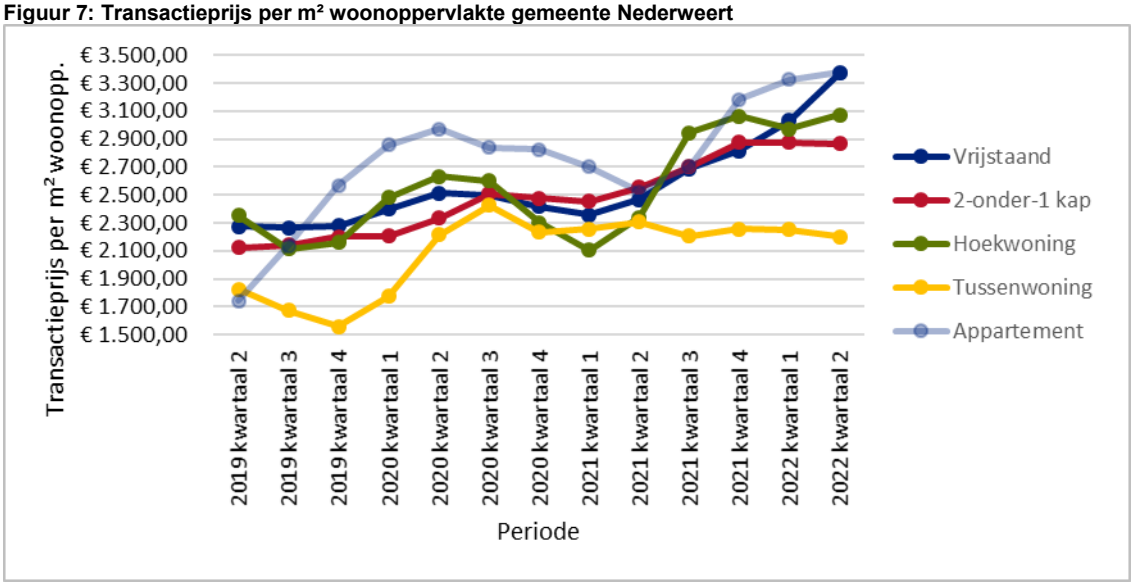


Gerealiseerde transactieprijzen

De gerealiseerde transactieprijzen, zoals te zien in figuur 7 laten, net zoals in de regio Midden Limburg, een trendmatig stijgende lijn zien. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het tweede kwartaal 2022 € 2.978,03 en varieerde van € 2.200,00 voor een tussenwoning tot € 3.375,00 voor een appartement. De gemiddelde transactieprijs ligt daarmee boven het gemiddelde van de regio Midden Limburg. Dit geldt ook voor de transactieprijs per woningtype met uitzondering van de categorie tussenwoning. De prijsstijging van het tweede kwartaal 2022 ten opzichte van het tweede kwartaal 2021 was gemiddeld 22,2% en varieerde van 36,6% voor een vrijstaande tot -4,5% voor een tussenwoning.

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.

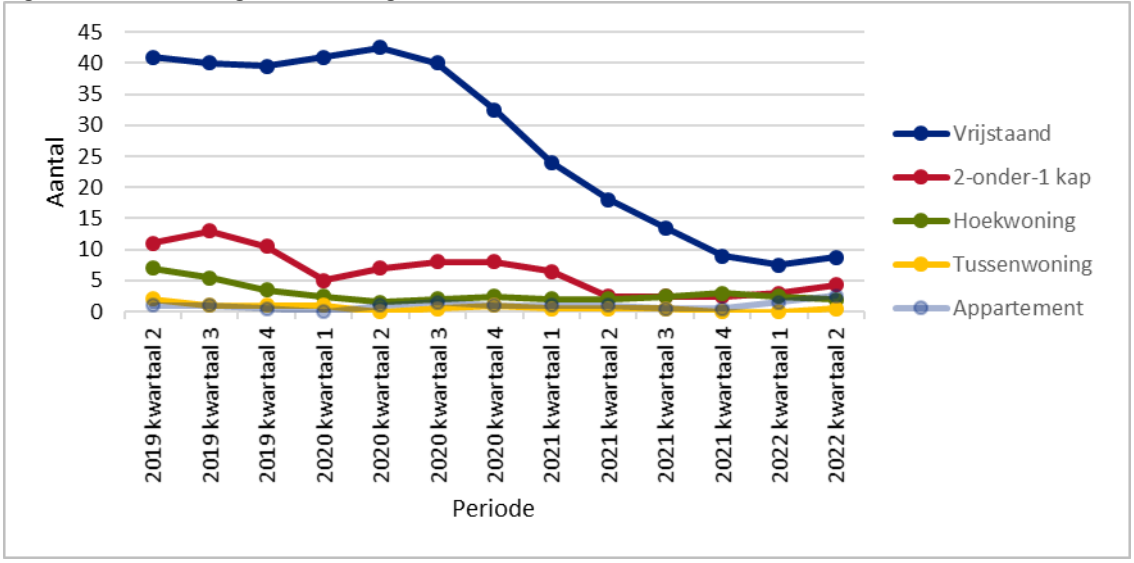
Figuur 7: Transactieprijs per m² woonoppervlakte gemeente Nederweert



Het beschikbare aanbod

Uit figuur 8 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren sterk afneemt. De afname van het vierde kwartaal 2021 ten opzichte van het vierde kwartaal 2020 was gemiddeld 67% en is daarmee hoger dan in de regio Midden Limburg. Deskundigen merken op dat het aanbod in de eerste twee kwartalen van 2022 weer lijkt toe te nemen. De toename van het tweede kwartaal 2022 ten opzichte van het vierde kwartaal 2021 was gemiddeld 20%. Verder is de gemiddelde afname ten opzichte van het voorgaande jaar voornamelijk toe te wijzen aan het dalende aanbod vrijstaande woningen.

Figuur 8: Aantal woningen in aanbod gemeente Nederweert



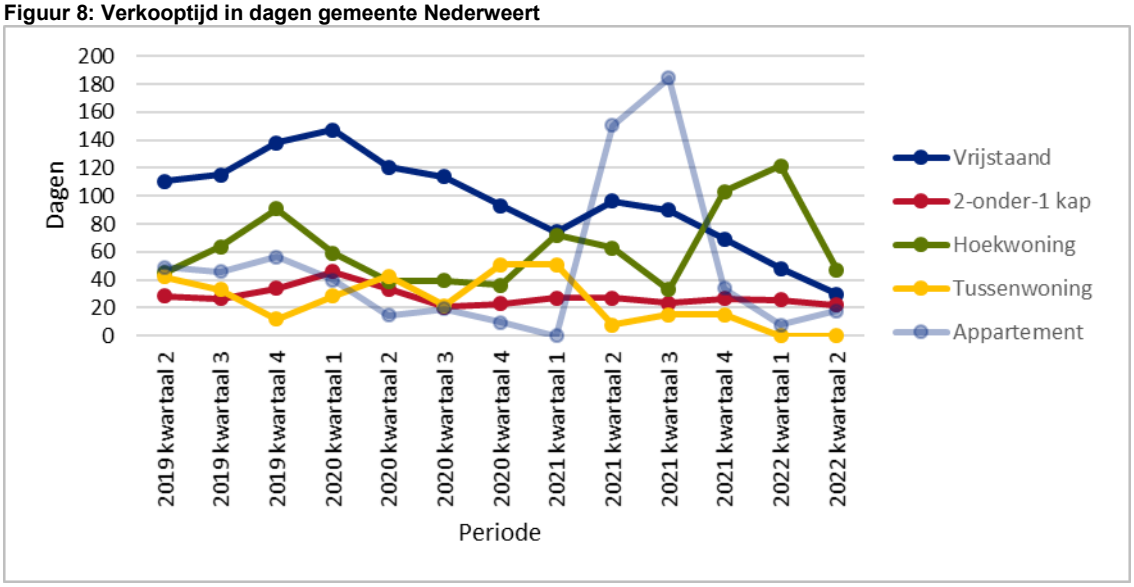
Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal, valt op dat het aantal transacties bijna even hoog is als het aantal aangeboden woningen. In het tweede kwartaal 2021 was het aantal aangeboden woningen voor het eerst lager dan het aantal transacties.

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.

Looptijd te koop staande woningen

De verkooptijd binnen de gemeente Nederweert is het afgelopen jaar sterk afgenomen met gemiddeld 66,0%. De gemiddelde verkooptijd van een woning is in het tweede kwartaal 2022 slechts 23 dagen. De looptijd voor tussenwoningen, appartementen en twee-onder-één-kapwoningen is het kortst en voor vrijstaande en hoekwoningen het langst. Daarmee is de gemiddelde looptijd ten opzichte van regio Midden Limburg aanzienlijk korter. Hierbij dient vermeld te worden dat deze data alleen de bestaande woningen betreft, aangezien deze informatie niet beschikbaar is voor nieuwbouw.

Figuur 8: Verkooptijd in dagen gemeente Nederweert



3.6. Kansen en bedreigingen 2023

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 2023 worden geformuleerd.

Kansen woningmarkt:

1. De vraag naar woningen blijft toenemen als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling (groei bevolking en kleinere huishoudens).
2. 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.
3. In 2022 steeg de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 325.000,00 naar € 355.000,00. 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.

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.

4. De op Prinsjesdag 2021 aangekondigde maatregelen waar extra middelen beschikbaar kwamen (in totaal 295 miljoen euro in 2021) om knelpunten in de woningbouw aan te pakken. De overdrachtsbelasting wordt gedifferentieerd, zodat starters deze niet meer hoeven te betalen.
5. Bij financiering van de woning wordt het tweede inkomen sinds 2021 voor 90% meegenomen ten opzichte van 80% daarvoor.
6. Gemeentelijk beleid op zelfbewoning waardoor er meer kansen ontstaan voor particuliere woningzoekers.

Bedreigingen woningmarkt:

1. Toenemende bouwkosten, onder andere veroorzaakt door de stijgende energie- en brandstofprijzen, maar ook schaarste als gevolg van het conflict in Oekraïne.
2. Stijgende hypotheekrente zet de financierbaarheid van de woningen (bestaand en nieuwbouw) onder druk.
3. De woningmarkt wordt als erg krap beschouwd. Het slinkende woningaanbod heeft een enorme krapte op de markt tot gevolg, echter deze krapte lijkt in de eerste kwartalen van 2022 te stabiliseren door toenemend aanbod. Dit toenemend aanbod is het gevolg van de gestegen hypotheekrente.
4. De prijs voor een bestaande koopwoning is met gemiddeld € 425.000,00[4] (Q3 2022) nog altijd erg hoog, waardoor het met name voor (alleenstaande) woningzoekers met een modaal inkomen lastig is om een woning te vinden. Echter is er sprake van een daling van de gemiddelde prijs voor bestaande woningen met 5,8 % t.o.v. Q2 2022. Ondanks deze daling is nog altijd 64% van alle verkochte woningen in het derde kwartaal 2022 boven de vraagprijs verkocht.
5. 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, stijgende bouwkosten en de gevolgen van de stikstofproblematiek voor de woningbouw.
6. Er zijn steeds meer (buitenlandse) beleggers en expats op de woningmarkt actief waardoor de krapte verder toeneemt en huizen steeds minder bereikbaar worden.

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

[4] NVM Analyse Woningmarkt 3e kwartaal 2022

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.

4. Grondprijsadvies snippergroen

4.1. Inleiding

De gronden die voor snippergroen in aanmerking komen worden over het algemeen gebruikt voor tuinuitbreidingen. Over het algemeen betreft het kleine stroken grond die voor de gemeente geen belangrijke functie meer hebben. De grond maakt geen deel (meer) uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. De stroken grond grenzen direct aan de percelen waar de tuinuitbreiding wordt gewenst. In sommige gevallen is er al sprake van in gebruik genomen grond van de gemeente en kan middels verkoop een bestaande situatie gelegaliseerd worden.

De afgelopen jaren zijn gemeenten steeds meer het belang in gaan zien van deze groenstroken die als tuinuitbreiding worden gebruikt. Naast verkoop op verzoek van particulieren, vindt er steeds vaker handhaving plaats van situaties waar gronden in gebruik zijn genomen. Dit betreffen voornamelijk gronden voor tuinuitbreiding waar niet op gebouwd mag worden. Veel gemeenten stellen daar ook beleidsnotities over op en stellen de grondprijzen voor tuinuitbreiding (snippergroen/reststroken of anderszins genaamd) jaarlijks vast in hun grondprijzenbrief.

Om tot een waardering van de grondprijs voor groenstroken te komen hebben deskundigen gekeken naar de gebruiksmogelijkheden die de stroken in potentie kunnen hebben.

Op 1 november 2014 is een wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking getreden waarmee de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn verruimd. Dit zorgde ervoor dat ook een nieuwe blik op de waardering van grondprijzen voor groen- en reststroken werd vereist. Immers is de waarde van de grond afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden die deze grond bezit. Krachtens het Besluit omgevingsrecht is vergunningsvrij bouwen alleen mogelijk in het achtererfgebied. Onder achtererfgebied wordt verstaan:

“erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;”

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zij-erf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Er mag alleen (vergunningsvrij) gebouwd worden in het achtererfgebied.

Wat wordt bedoeld met ‘openbaar toegankelijk gebied’?

De 'voor-achterkant’-benadering uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gaat er kortgezegd van uit dat aan de 'publieke' (voor)zijde van gebouwen minder vergunningsvrij gebouwd mag worden dan aan de 'private' (achter)zijde. Daartoe wordt in het Bor gewerkt met het begrip: 'naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd'. Onder openbaar toegankelijk gebied vallen wegen, vaarwater en openbaar groen. Voor de duidelijkheid zullen wij per deel van het openbaar toegankelijk gebied toelichten wat er wel en niet onder valt.

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.

Groen

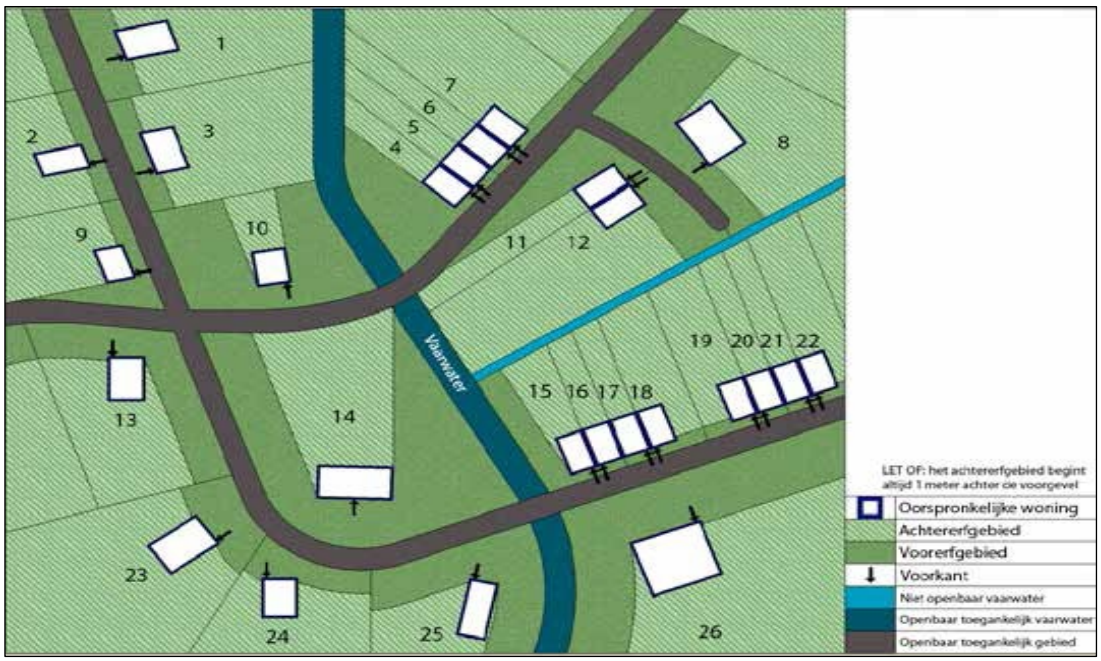
Ook al is snippergroen geen openbaar groen, dit betekent niet altijd dat daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde 'niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd'. Van belang hierbij is dat de aanwezigheid van snippergroen de relatie met het openbaar toegankelijk gebied niet 'verbreekt'. De definitie van de Wegenverkeerswet die van toepassing is op de definitie van openbare weg beschrijft dat de weg bestaat uit de weg inclusief bermen, etc. Een strook snippergroen langs een weg behoort dan ook tot de openbare weg. Een bouwwerk op een perceel waarnaast eerst een strook snippergroen ligt en daarnaast de weg is dus naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd.

Wegen

Uit de definitie van “wegen” uit de Wegenverkeersweg 1994 ("alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten") valt af te leiden dat sprake moet zijn van voor openbaar verkeer openstaande wegen of paden. Een stoep of parkeerplaats direct naast de weg gelegen behoort ook tot de weg. Brandgangen, achterpaden en zijpaden worden in de definitie van openbaar toegankelijk gebied specifiek uitgezonderd: ‘met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer’. Dus paden voor voetgangers en fietsers die alleen de percelen ontsluiten en dus niet ook voor doorgaand voet- of fietsverkeer worden gebruikt, zijn geen openbaar toegankelijk gebied. Op het moment dat er over een brandgang of achterpad ook gemotoriseerde voertuigen mogen rijden, is er wel sprake van openbaar toegankelijk gebied.

Achtererfgebied

Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (zie onderstaande tekening voor voorbeelden waarbij het groen gearceerde gedeelte als achtererfgebied geldt).



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.

4.2. Onderzoek overige gemeenten

Op basis van al het voorgaande hanteren deskundigen bij de bepaling van de grondprijs voor groen- en reststroken een uitsplitsing naar bebouwbare gronden (meermaals zij- en achtererfgebied) en niet-bebouwbare gronden (voorerfgebied), conform de definitie als opgenomen in het Bor. Dit daar in het achtererfgebied de gebruiksmogelijkheden groter zijn dan in het voorerfgebied.

Onderstaand is het referentieonderzoek weergegeven.

Gemeente - jaarbeleidsstuk	Prijs
Grondprijsbeleid omliggende gemeenten	
Gemeente Weert – Grondprijzenbrief 2022	Stedelijk gebied, prijs per m²: / Kerkdorpen, prijs per m²: Zone 1: € 165,- k.k. / € 135,- k.k. Zone 2: € 110,- k.k. / € 90,- k.k. Zone 3: € 55,- k.k. / € 45,- k.k. Zone 4: € 35,- k.k. / € 25,- k.k. Zone 1: 3 meter voor en naast de woning en 25 meter achter de woning Zone 2: tussen 3 en 5 meter voor en naast de woning en tussen 25 en 35 meter achter de woning Zone 3: tussen 5 en 15 meter voor en naast de woning en tussen 35 en 50 meter achter de woning Zone 4; alle gronden gelegen verder dan 15 meter voor en naast de woning en 50 meter achter de woning
Gemeente Leudal – Grondprijzenbrief 2021	Reststroken, prijs per m²: Voortuin: € 10,- k.k. Zijtuin en achtertuin <30 meter vanaf voorgevel: € 50,- k.k. Achtertuin 30-50 meter vanaf voorgevel: € 25,- k.k. Achtertuin >50 meter vanaf voorgevel: € 10,- k.k.
Gemeente Peel en Maas – Grondprijzen 2022	Reststroken, prijs per m²: Voortuin: € 25,- k.k. Zij-/tuin <40 meter vanaf rooilijn met bebouwingsmogelijkheid: 50% grondprijs Zij-/tuin <40 meter vanaf rooilijn zonder bebouwingsmogelijkheid: € 25,- k.k. Achtertuin >40 meter vanaf rooilijn: 20% grondprijs *Reststroken >50 m² is maatwerk van toepassing
Gemeente Deurne – Groenstroken 2022	Prijzen excl. btw, per m² en kosten koper. Deurne: / Liessel/Vlierden: / Neerkant/Helenaveen: Achtererfgebied: € 123,24 / € 112,97 / € 97,57 Voorerfgebied: € 35,95 / € 32,86 / € 28,76
Gemeente Someren – Groenstroken 2022	Koop Groenstroken: € 281,- per m² excl. 21% btw en overdrachtskosten
Gemeente Cranendonck – Reststroken 2022	Koop Reststrook gelegen achter de voorgevel: € 95,- per m² Koop Reststrook gelegen voor de voorgevel: € 47,50 per m²

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.3. Advies

Vanuit waarderingsoogpunt ontleent een perceel grond haar waarde aan de gebruiksmogelijkheden die het perceel kent alsook de overige kenmerken die een perceel bezit. Daar bij het bepalen van een grondprijs voor snippergroen er geen specifiek perceel wordt gewaardeerd, maar een prijs wordt bepaald welke in principe voor de gehele gemeente Nederweert van toepassing is, worden hierbij de specifieke kenmerken niet betrokken. Bij de bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van fictieve courante eigenschappen van het perceel. Dit betekent dat in voorkomende gevallen, waarbij (aanzienlijke) beperkingen voor een specifiek perceel gelden, een maatwerkoplossing nodig kan zijn.

Bij de waardering dient nadrukkelijk in ogenschouw te worden genomen dat de grond wordt toegevoegd aan een bestaande woning en daarmee dus niet kwalificeert als uitgeefbare bouwgrond. Immers is de woning reeds gerealiseerd en daarmee de positie van het bouwblok en de woning op het perceel reeds definitief geworden. Een toevoeging van extra meters aan de achter-, zij- of voortuin zal hierbij een beperktere invloed hebben op de verkoopprijs van de woning. De verkoopprijs van deze bestaande woning wordt immers vooral bepaald aan de hand van de locatie, oriëntatie en afwerkingsniveau van deze woning. Dit tezamen met het feit dat de percelen worden toegevoegd aan woningen welke een bouwjaar kennen dat vaak verder terug in de tijd is gelegen, waarmee de bouwkostenbepaling een te grote subjectieve factor krijgt, maakt dat een residuele benadering van de grondprijs niet opportuun is.

Op basis van de bovenstaande referenties wordt uitgegaan van een grondwaarde van € 125,00 per m² voor het zij- en achtererfgebied en het openbaar toegankelijk gebied. Deskundigen adviseren om een grondprijs van **€ 110,00 per m²** voor de eerste 100 m² zij-, achtererfgebied en het openbaar toegankelijk gebied te hanteren en voor de daarop volgende vierkante meters, tot een maximum van totaal 250 m², een grondprijs van **€ 65,00 per m²** te hanteren. Wanneer er meer dan 250 m² wordt afgenomen adviseren deskundigen **maatwerk** toe te passen. Dit achten deskundigen het meest marktconform en in lijn met omliggende gemeenten. Echter zijn deskundigen wel van mening dat vierkante meters aan het zij- en achtererfgebied van meer toegevoegde waarde voor een wooneenheid zijn dan de vierkante meters voorerfgebied. Ook dit zien deskundigen terug in de omschreven referenties. Dit leidt ertoe dat deskundigen adviseren om hier binnen het grondprijsbeleid rekening mee te houden. Voor het voorerfgebied (zonder vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden) wordt **€ 35,00 per m²** geadviseerd.

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.

5. Grondprijsadvies sociale woningbouw

5.1. Inleiding

De gemeente Nederweert heeft ten behoeve van sociale woningbouw de volgende vragen gesteld aan deskundigen:

- Wat is een marktconforme grondprijs/uitgifteprijs voor sociale huurwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen, binnen de categorie ‘eerste aftoppingsgrens’.

- Wat is een marktconforme grondprijs/uitgifteprijs voor sociale huurwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen, binnen de categorie ‘tweede aftoppingsgrens’.

- Wat is een marktconforme grondprijs/uitgifteprijs voor sociale huurwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen, binnen de categorie ‘liberalisatiegrens’.

Daarbij zijn de aftoppingsgrenzen op peildatum:

- Kwaliteitskortingsgrens 2022[5]: € 442,46
- Eerste aftoppingsgrens 2022[6]: € 633,25
- Tweede aftoppingsgrens 2022[7]: € 678,66
- Liberalisatiegrens 2022[8]: € 763,47

Sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 30 m² gbo te hebben. Dit is voor grondgebonden sociale huurwoningen tot deze grens een oppervlakte van ten minste 45 m² gbo.

Sociale huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 35 m² gbo te hebben. Dit is voor grondgebonden sociale huurwoningen tot deze grens een oppervlakte van ten minste 50 m² gbo.

Sociale huurwoningen boven de tweede aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben. Dit is voor grondgebonden sociale huurwoningen tot deze grens een oppervlakte van ten minste 55 m² gbo.

[5] Het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid
[6] Voor 1 of 2-persoonshuishoudens tussen 23 en AOW-gerechtigde leeftijd
[7] Voor huishoudens van 3 of meer personen
[8] Grens voor het verkrijgen van huurtoeslag

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.

5.2. Onderzoek overige gemeenten

De grondprijs van sociale woningbouw is meer een beleidsmatige afweging en minder een marktconforme waarde. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van (huur-)prijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijnen. Gezien de wijzigingen in wet- en regelgeving van de woningcorporaties met onder meer de verhuurdersheffing, is gemeentelijk beleid om onder voorwaarden af te wijken van de uitgifteprijs voor de vrije sector woning denkbaar.
Het blijkt dat de grondprijzen voor sociale huur niet samenhangen met de druk op de woningmarkt. Dat is logisch, want de huurprijsgrenzen zijn overal in het land gelijk[9]. 33% van de gemeenten hanteert een antispeculatiebeding in geval van verkoop binnen 10 à 25 jaar.[10]

Voor het bepalen van de grondwaarde van sociale woningbouw zijn meerdere factoren van belang. De belangrijkste factor is de duur dat de woningen bereikbaar dienen te zijn voor de doelgroep en de wijze waarop wordt omgegaan met de eindwaarde. Omdat dit een gemeente-breed advies betreft, hebben deskundigen voor de bepaling van de grondwaarde voor sociale woningbouw een onderzoek gedaan naar het grondprijsbeleid in overige (aangrenzende) gemeenten. Vanwege het aspect dat de huurgrenzen gelijk zijn voor alle gemeenten in Nederland is de opbrengstpotentie van de sociale huurwoning vergelijkbaar. Ondanks het aspect dat de bouwkosten en de BAR (Bruto aanvangsrendement) wellicht iets kunnen verschillen per regio of gemeente, vinden deskundigen dat de impact hiervan op de grondprijs laag tot nihil is. Dit betekent dat de grondprijs voor deze categorie vergelijkbaar is binnen heel Nederland. Hierdoor kan het referentieonderzoek landelijk worden uitgevoerd. Hieruit volgen de navolgende resultaten.

5.2.1. Sociale (huur-)woningen

Onderstaand een overzicht met de grondprijzen/uitgifteprijzen van gemeenten in Nederland m.b.t. woningen tot aan de eerste of tweede aftoppingsgrens (alle prijzen excl. btw):

Gemeente - beleidsstuk	**1e aftoppingsgrens**		**2e aftoppingsgrens**	
	eengezinswoning	*meergezinswoning*	*eengezinswoning*	*meergezinswoning*
Meppel – Grondprijzennota 2022	€ 17.591,- per woning	Residuele waarde methodiek	€ 17.591,- per woning	Residuele waarde methodiek
Zoetermeer – Grondprijzen 2021			€ 18.148,- per woning	€ 18.148,- per woning Stapelingsfactor vanaf vier bouwlagen
Zoetermeer – Grondprijzen 2022			€ 19.148,- per woning	€ 19.148,- per woning Stapelingsfactor vanaf vier bouwlagen
Pijnacker-Nootdorp – Nota Grondprijzen 2020-2021	€ 17.500,- per woning	€ 12.000,- per woning	€ 17.500,- per woning	€ 12.000,- per woning
Weert – Grondprijsbrief 2022			€ 149,- per m^2 kavel	€ 18.701,- per woning

[9] Behoudens de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht
[10] Analyse Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen mei 2017 van VNG

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.

Tilburg – Kader Grondprijzen 2021	€ 15.000,- per woning	€ 15.000,- per woning Stapelingsfactor vanaf twee bouwlagen	€ 15.000,- per woning	€ 15.000,- per woning Stapelingsfactor vanaf twee bouwlagen
Almere – Nota grondprijsbeleid 2022	€ 16.687,- per woning	€ 14.672,- per woning	€ 22.474,- per woning	€ 19.529,- per woning
Montfort – Nota Grondprijsbeleid 2021	€ 16.200,- per woning	€ 13.200,- per woning	€ 18.200,- per woning	€ 13.200,- per woning

Bovenstaand zijn de grondprijzen weergegeven van de eerste en tweede aftoppingsgrens met betrekking tot eengezinswoningen en meergezinswoningen. Niet elke gemeente heeft een openbaar beleid en ook niet iedere gemeente neemt de bovenstaande categorieën op in het grondprijsbeleid. Veel gemeenten werken met grondprijzen voor sociale huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens. In de volgende tabel is door deskundigen een overzicht weergegeven van deze grondprijzen/uitgifteprijzen (alle prijzen excl. btw):

Gemeente - beleidsstuk	**Liberalisatiegrens**	
	eengezinswoning	*meergezinswoning*
Meppel – Grondprijzennota 2022	€ 21.667,- per woning	Residuele waarde methodiek
Zoetermeer – Nota Grondprijzen 2021	€ 29.843,- per woning	€ 29.843,- per woning – Stapelingsfactor vanaf 4 bouwlagen
Zoetermeer – Nota Grondprijzen 2022	€ 29.843,- per woning	€ 29.843,- per woning – Stapelingsfactor vanaf 4 bouwlagen
Pijnacker-Nootdorp – Nota Grondprijzen 2020-2021	€ 21.000,- per woning	€ 13.750,- per woning
Weert – Grondprijsbrief 2022	€ 175,- per m^2 kavel	€ 21.675,- per woning
Tilburg – Kader Grondprijzen 2021	€ 22.500,- per woning	€ 22.500,- per woning
Almere – Nota grondprijsbeleid 2022	€ 28.157,- per woning	€ 21.647,- per woning
Noordwijk – Grondprijzenbrief 2022	€ 191,50 per m^2 bvo	€ 191,50 per m^2 bvo
Montfort – Nota Grondprijsbeleid 2021	€ 24.300,- per woning	€ 19.200,- per woning
Lingewaard – Grondprijzen 2022-2023	€ 20.000,- per woning	€ 17.000,- per woning
Benchmark sociale grondprijzen[11]	*eengezinswoning*	*meergezinswoning*
Leudal	€ 25.500,- per woning	
Peel en Maas	€ 135,- per m^2 kavel	€ 17.500,- per woning
Someren	€ 238,- per m^2 kavel	
Cranendonck	€ 246,- per m^2 kavel	
Heeze-Leende	€ 275,- per m^2 kavel	€ 275,- per m^2 kavel
Horst aan de Maas	€ 135,- per m^2 kavel	€ 135,- per m^2 kavel

[11] Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2022 – Thijs Luijkx (opgenomen in bijlage 2)

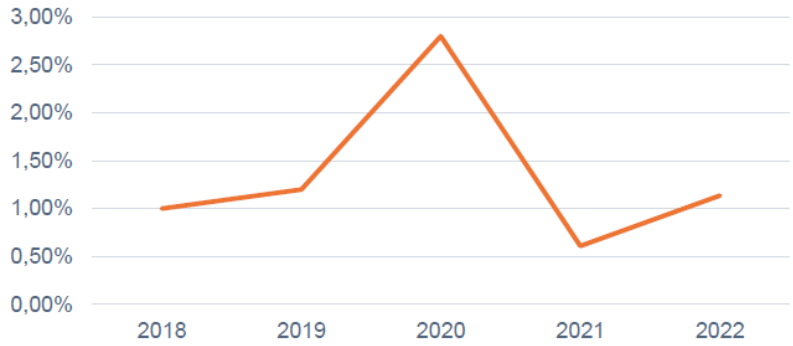
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5.2.2. Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2022

De benchmark gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen geeft de beleidsmatige grondprijzen, meestal vastgesteld in het grondprijsbeleid, van gemeenten weer. Deze benchmark is samengesteld op basis van openbare bronnen. Van enkele gemeenten zijn grondprijzen opgenomen die niet openbaar zijn gemaakt. Deze grondprijzen zijn wel meegenomen in de analyse van de benchmark, maar weggelaten uit de lijst met grondprijzen per gemeente. De volledige benchmark is terug te lezen in bijlage 2.

De dekking van deze benchmark is breed. Van 173 gemeenten is een grondprijs opgenomen (voor sociale huurwoningen) dan wel geactualiseerd. Dit is meer dan de helft van alle 344 gemeenten in Nederland. Dit geeft weer dat er voldoende data beschikbaar is m.b.t. de analyse en dat de gevonden gemiddelden het merendeel van de Nederlandse gemeenten beslaat.

De benchmark vergelijkt al enige tijd de grondprijzen van verschillenden gemeenten met elkaar. Dit betekent dat ook het prijsverschil per jaar inzichtelijk kan worden gemaakt. De benchmark omschrijft dat de meeste gemeenten de grondprijzen gelijk hebben gehouden. Uit de vergelijking van de gemeenten die het beleid in 2022 hebben herzien, hebben 58% de prijzen gelijk gehouden, 41% heeft de prijzen verhoogd en 2% heeft de prijzen verlaagd. De grondprijzen zijn daarbij vaker verhoogd dan in 2021. Gemiddeld zijn de grondprijzen met 1,1% verhoogd. Deze gegevens zijn onderstaand weergegeven.

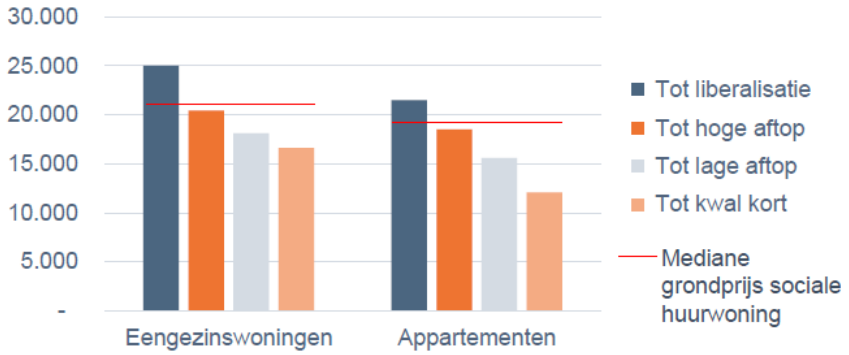


Figuur 1 Ontwikkeling grondprijs sociale eengeziens- huurwoningen, 2017 - 2022

De mediane grondprijs voor een eengezinswoning in de sociale sector bedraagt € 20.900,00 per woning. Dit is 2,5% hoger dan de mediane grondprijs voor dezelfde categorie in 2021. De mediane grondprijs voor een meergezinswoning in de sociale sector bedraagt € 18.700,00. Deze bedroeg voor dezelfde categorie in 2021 nog € 18.400,00. Bij de appartementen is rekening gehouden met de stapelingsfactor die in sommige gemeenten wordt toegepast.

Verder is er ook onderzoek gedaan naar gedifferentieerde grondprijzen bij gemeenten naar de verschillende huurprijsklassen.

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.



Figuur 2 Grondprijzen naar huurprijsklasse (euro per woning)

5.3. Advies

Op basis van het onderzoek uitgevoerd in paragraaf 5.2 adviseren deskundigen de volgende grondprijzen voor de gemeente Nederweert t.b.v. sociale woningeenheden:

Sociale Grondprijzen 2023	**Woningtype:**	
	eengezinswoning	*meergezinswoning*
Tot 1e aftoppingsgrens	€ 17.000,- per woning	€ 15.000,- per woning
Tussen 1e & 2de aftoppingsgrens	€ 19.500,- per woning	€ 17.500,- per woning
Tussen 2e aftoppingsgrens & liberalisatiegrens	€ 22.500,- per woning	€ 20.000,- per woning

Uit de praktijk blijkt dat indien gestapelde sociale huurwoningen onderdeel uitmaken van een groter complex, de bouwkosten kunnen toenemen. Dit is bijvoorbeeld het geval indien er hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit, gebouwde parkeervoorzieningen nodig zijn etc. Nu de opbrengsten van deze woningen op basis van het puntensysteem gelijk blijven, resulteren dergelijke hogere bouwkosten niet snel in een hogere waarde. Dit heeft tot gevolg dat bij dergelijke woningen de onrendabele top groter wordt. Vanuit de markt proberen ontwikkelaars in dergelijke gevallen deze onrendabele top middels een residuele berekening geheel op de grondwaarde te laten drukken. Dit kan zelfs negatieve grondwaarden tot gevolg hebben. Indien de gemeente in bijzondere situaties gebruik wil maken van maatwerk, wordt aangeraden om beleidsmatig wel een ondergrens vast te leggen. Op basis van de bandbreedte die is opgenomen in bijlage 2 wordt geadviseerd om die ondergrens te bepalen op € 15.000,00.

5.4. Terugkoppeling Woonik, Wonen Limburg en Wonen Zuid op grondprijzenbrief

Het advies in paragraaf 5.3 is door deskundigen opgenomen in de grondprijzenbrief. De gemeente Nederweert heeft enkele toegelaten instellingen gevraagd om inhoudelijk te reageren op het voorstel wat deskundigen hebben verwerkt in de grondprijzenbrief. De partijen Woonik, Wonen Limbrug en Wonen Zuid hebben de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van de grondprijzenbrief, deskundigen hebben ook toelichting op deze opmerkingen gegeven:

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.

1. In de praktijk worden huren afgestemd op het inkomen wat huurders genieten. Dit betekent dat één type woning voor verschillende prijzen verhuurd wordt. Ook het niveau van huur kan enorm fluctueren. Zo kan een dergelijke woning verhuurd worden tegen een prijs onder de 1e aftoppingsgrens, tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens, maar ook tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
   - Het is vanuit maatschappelijk oogpunt een goede zaak dat toegelaten insntellingen de huurprijs afstemmen op het inkomen van de huurder. Daarnaast is het wel belangrijk dat er een passend object wordt gezocht voor de huurder en de huurprijs. Ofwel een starter met een lager inkomen moet naar een starterswoning en een gezin met een hoger inkomen moet naar een ruimere eengezinswoning. Dit moet volgens deskundigen opgelost worden binnen de exploitatie van de toegelaten instelling en vormt geen onderdeel van de waardebepaling van de sociale grondprijs.

2. Het grondprijsadvies bevat een sociale koopprijs (goedkope koop) vanaf € 200.000,00 i.p.v. een bovengrens.
   - Het plafond voor de ‘sociale’ c.q. ‘goedkope’ koopwoning is landelijk vastgesteld. Artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e, van het Besluit ruimtelijke ordneing omschrijft het navolgende: “sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,00, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd”. Artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet omschrijft de navolgende definitie: “In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening geldt voor een sociale koopwoning de kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie, als de ten hoogste koopprijs.

     Deskundigen zijn van mening dat dit plafond niet correct aansluit bij een sociale koopwoning binnen de gemeente Nederweert. De defenitie onder het Bro is immers niet meer toereikend onder de huidige markt, dit wordt ook aangegeven door de toegelaten instellingen. Vooruitlopend op de omgevingswet vormt het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wellicht een betere definitie van een sociale koopwoning. Echter is de vraag of deze grens wat huidig € 355.000,00 is, maar spoedig zal stijgen naar € 405.000,00, wel een correcte weerspiegeling is van een sociale koopwoning binnen de gemeente Nederweert. Deskundigen zijn van mening dat de marktconforme grondprijs t.b.v. vrije sector rijwoningen gehanteerd dient te worden. Voor sociale koopwoningen wordt huidig door de gemeente Nederweert een v.o.n. prijs gehanteerd die gelijk is aan de maximale koopsom in de Verordening Starterslening Nederweert 2021. Deze bedraagt thans € 280.000,00.

3. De basis kavelgrootte is duidelijk, maar waarom niet een iets groter kavel aangezien dat 125 m² als te krap wordt ervaren.
   - Deze opmerking is door meerdere partijen gemaakt. Deskundigen zijn van mening dat de gewenste kavelgrootte, namelijk 135 m², nog altijd passend is binnen de geadviseerde marktconforme grondprijzen.

4. Voor de bepaling van de grondwaarde c.q. grondprijsadvies sociale woningbouw wordt door partijen aangegeven dat zij de residuele berekening missen.
   - Dit klopt. Sociale huur en de bijbehorende grondprijzen worden grotendeels vastgesteld als een beleidsmatige afweging i.p.v. een residuele berekening.

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.

Dit zou immers betekenen dat iedere gemeente vrijwel dezelfde grondprijzen zou moeten hanteren voor sociale huur/koop. Dit is niet het geval. Vandaar dat deskundigen het beleid van overige gemeenten analyseren en met name aandacht focussen op omliggende gemeenten. Deze weerspiegelen immers het best de omgeving waarin de gemeente Nederweert zich bevindt.

5. Het wordt niet redelijk geacht dat de grondprijzen worden verhoogd wanneer het kaveloppervlak toeneemt.
   - Deskundigen begrijpen dat voor de exploitatie van het object er weinig veranderd, de huur neemt immers niet toe tot een bedrag boven de liberalisatiegrens wanneer er grotere kavels worden gerealiseerd. Echter heeft het vastgoed (object) ook een waarde die contant gemaakt kan worden wanneer de maximale exploitatieduur van het object bereikt is. Dan kan de meerwaarde van een groter kavel zich uiten in een verkoopprijs. Vandaar dat deskundigen weldegelijk adviseren om een prijs te hanteren voor extra vierkante meters kaveloppervlakte. Deze vierkante meters zijn immers niet verplicht om af te nemen voor een toegelaten instelling en de basis kaveloppervlakte wordt al vergroot.

6. Een sociale koopwoning van € 200.000,00 met de huidige bouwprijzen is niet realistisch. Sociale koopwoningen komen momenteel namelijk uit op verkoopprijzen van circa € 300.000,00 waarbij een grondprijs gehanteerd wordt van sociaal huurniveau. De vraag wordt gesteld of deze woningen nog altijd betiteld kunnen worden als sociale koopwoningen, geschikt voor de doelgroep starters op de woningmarkt. Belangrijk is gezamenlijk te benoemen wat wordt verstaan onder sociale koopwoningen en wat hierbij een maximale grens is om als verkoopprijs te hanteren.
   - Hiervoor verwijzen deskundigen naar het antwoord onder punt 2. Deskundigen zijn van mening dat het belangrijk is dat de gemeente Nederweert, eventueel in samenwerking met toegelaten instellingen, definieert wat een sociale koopwoning maximaal mag kosten. Voor sociale koopwoningen wordt huidig door de gemeente Nederweert een v.o.n. prijs gehanteerd die gelijk is aan de maximale koopsom in de Verordening Starterslening Nederweert 2021. Deze bedraagt thans € 280.000,00.

Deskundigen hebben alle bovenstaande opmerkingen in overweging genomen en de grondprijzenbrief hierop aangepast. Daaruit zijn de volgende aanpassingen naar voren gekomen:

1. Oppervlakte standaard kavel grondgebonden sociale huurwoningen is 135 m² i.p.v. 125 m².
2. Voor sociale koopwoningen wordt een VON-prijs gehanteerd tot een bedrag ter hoogte van € 280.000,00.
3. Geen vrijheid in de grondprijzenbrief voor het stapgewijs situationeel verhogen of verlagen van de grondprijs op basis van vorm kavel, liggin kavel, ligging tuin en positionering bouwblok.
4. Toelichting voorerfgebied en achtererfgebied.
5. Aanpassing gronduitgifte c.q. kaveloppervlakte van 64 m² naar 100 m² voor opstalrechten t.b.v. zendmasten.

Deskundigen hebben verder besloten hun advies ten behoeve van de grondprijzen voor sociale huurwoningen (aftoppingsgrenzen) niet aan te passen. De wens voor flexibiliteit gaat naar mening van deskundigen toch ten kosten van de marktconforme grondprijzen. Vandaar dat deskundigen vast houden aan hun originele advies.

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.

6. Analyse uitgifteprijzen

6.1. 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 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 grondwaarde voor sociale woningbouw is meer een beleidsmatige afweging dan een rekenkundige benadering omdat de opbrengsten gemaximeerd zijn. Derhalve is het recente beleid van omliggende gemeentes onderzocht.

De periode voor het referentieonderzoek is van januari 2021 tot augustus 2022.

6.2. Referentieonderzoek

Zoals eerder aangegeven wordt bij het bepalen van de uitgifteprijzen zowel de comparatieve methode als de residuele methode gehanteerd. Voor 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 het referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen in de periode januari 2021 tot augustus 2022 binnen de gemeente Nederweert.

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 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.

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.

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.

In onderstaande tabel zijn de resultaten uit het referentieonderzoek weergegeven. Enkel referenties van bouwkavels met een maximum oppervlakte van 1.300 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. staffel & btw	Perceel opp.
Hoebenakker	NEDERWEERT	€ 67.113 k.k.	€ 242	283
Merenveld	NEDERWEERT	€ 71.076 k.k.	€ 207	350
Salmespad	NEDERWEERT	€ 74.820 k.k.	€ 296	258
Salmespad	NEDERWEERT	€ 74.820	€ 290	258
Winnerstraat	NEDERWEERT	€ 200.000	€ 267	1000
Winnerstraat	NEDERWEERT	€ 200.000	€ 242	1300
Roeven	NEDERWEERT	€ 290.000 k.k.	€ 362	1205
Strateris	NEDERWEERT	€ 301.000	€ 365	1295
Leiverse Velden	LEVEROY	€ 63.720	€ 220	288
Leiverse Velden	LEVEROY	€ 63.720	€ 220	288

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouwkavels binnen de gemeente Nederweert. Op 7 augustus 2022 werd op www.funda.nl (met een maximum perceeloppervlakte van 1.300 m²) de volgende bouwkavel te koop aangeboden. Dit betreft een kavel inclusief bouwplan. Dit betekent dat deskundigen van mening zijn dat deze in de vrije markt een hogere waarde heeft.

Datum	Locatie	Plaats	Transactieprijs excl. BTW	Transactieprijs per m² gestaffeld	Transactieprijs per m² niet gestaffeld	opp.
2022	Kerkstraat 7	LEVEROY	€ 185.000	€ 316	€ 276	670

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 januari 2021 tot augustus 2022. Uit het onderzoek naar nieuwbouwwoningen zijn onvoldoende referenties naar voren gekomen voor een onderbouwing van de transactieprijs. Derhalve is er onderzoek gedaan naar transacties van bestaande woningen.

De transactieprijzen zijn gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw (incl. btw) en zijn geïndexeerd naar prijspeil oktober 2021 conform de prijsindexcijfers van het NVM[12].

[12] 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.

Het totale referentieonderzoek is als bijlage 3 aan dit rapport toegevoegd. Uit de gevonden referenties volgen de navolgende gemiddelde opbrengsten per m² gbo in de kern Nederweert-Budschop, Nederweert-Eind, Ospel en Leveroy. Voor de gemiddelden hebben deskundigen nauwlettend gekeken naar meest recente woningen, overige referenties zijn gebruikt om het kader te vormen voor de grondprijzen per kern in een later stadia van deze rapportage. Voor de kern Ospeldijk zijn geen transacties op naam van de kern gevonden, echter lijken deze transacties ondergebracht te zijn in de transacties van Ospel.

	Woningen	
Type woning	Aantal transacties	Transactieprijs per m² gbo
2-onder-1 kap	46	€ 3.300
Hoekwoning	5	€ 3.200
Tussenwoning	4	€ 3.000

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Nederweert. Helaas waren er geen nieuwbouwwoningen die werden aangeboden. Vandaar dat deskundigen hebben gekeken naar woningen met bouwperiode 2011-2020 in Nederweert en tevens naar nieuwbouwprojecten in de gemeente Weert. Op 7 augustus 2022 werd op www.funda.nl onderstaande woning te koop aangeboden binnen de gemeente Nederweert.

Woningtype	Adres	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m²	Woon opp.	Perceel opp.
2-onder-1-kapwoning	Wiel Gubbelsstraat 26	€ 409.000 k.k.	€ 3.495	117	219

Op 9 augustus 2022 werd op www.funda.nl onderstaande woning te koop aangeboden binnen de gemeente Weert.

Woningtype	Adres	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m²	Woon opp.	Perceel opp.
eengezinswoning	Pleinwoning Bouwnr. 8	€ 435.000	€ 3.995	110	/

Op 9 augustus 2022 werden op www.vanwanrooij.nl onderstaande woningen te koop aangeboden binnen de gemeente Weert.

Woningtype	Adres	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m²	Woon opp.	Perceel opp.
Hoekwoning	Nr. 10 type B1	€ 520.000	€ 3.768	138	174
Hoekwoning	Nr. 2 type B1	€ 527.000	€ 3.819	138	197
Tussenwoning	Nr. 6 type C1	€ 457.500	€ 3.813	120	136
Hoekwoning	Nr. 7 type B1	€ 527.000	€ 3.819	138	194
Hoekwoning	Nr. 1 type A1	€ 509.000	€ 3.768	120	221
Hoekwoning	Nr. 3 type B1	€ 527.000	€ 3.819	138	199
Tussenwoning	Nr. 4 type C1	€ 457.500	€ 3.813	120	136

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.

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
Cranendonck – Grondprijzen 2022	€ 306,54 Kavels vrije sector Prijs per m2 excl. btw
Someren – Grondprijs bouwgrond 2022	€ 340,00 Kavels vrije sector Prijs per m2 incl. btw
Peel en Maas – Grondprijzen 2022	Meijel, Panningen € 225,- Prijs per m2 (of bvo) excl. btw Egchel, Helden € 220,- Prijs per m2 (of bvo) excl. btw Maasbree, Baarlo € 215,- Prijs per m2 (of bvo) excl. btw Beringe, Kessel € 210,- Prijs per m2 (of bvo) excl. btw Grashoek, Kessel-Eik, Koningslust € 205,- Prijs per m2 (of bvo) excl. btw Egchel Giel Peetershof fase 1 € 200,- Prijs per m2 (of bvo) excl. btw
Leudal – Grondprijzen woningbouwkavels 2022	€ 145,- tot € 265,- afhankelijk van bouwproject en type woning - Prijs per m2 excl. btw
Weert – Grondprijsbrief 2022	€ 345,- tot € 380,- Kavels Vrijstaande woning in Weert - Prijs per m2 incl. btw € 315,- tot € 365,- Kavels 2-onder-1-kapwoning in Weert - Prijs per m2 incl. btw € 260,- tot € 285,- Kavels Vrijstaande woning in Kerkdorpen - Prijs per m2 incl. btw € 195,- tot € 240,- Kavels 2-onder-1-kapwoning in Kerkdorpen - Prijs per m2 incl. btw

Meergezinswoning

De gemeente Nederweert heeft aan deskundigen ook verzocht een grondprijs te bepalen voor meergezinswoningen. Dit is een categorie die deskundigen zelden tegenkomen binnen gemeentebeleid omtrent grondprijzen. Dit is te verklaren aan de hand van het aantal woningen dat gesitueerd kan worden op een perceel grond. Waar het bij twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en hoekwoningen gebruikelijk is dat er op een bepaalde afmeting perceeloppervlakte, bijvoorbeeld 150 tot 200 vierkante meter, maar één woning gerealiseerd kan worden, is het bij gestapelde woningbouw zo dat het aantal lagen bebouwing bepaalt hoeveel woningen er op een perceeloppervlakte gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat een vaste grondprijs voor meergezinswoningen (gestapelde woningbouw) bijna onmogelijk te bepalen valt. Deskundigen zullen aan de hand van een gestandaardiseerde meergezinswoning een grondprijs per woningeenheid berekenen, om zo een beeld te schetsen van de residuele grondwaarde.

Woningtype	Adres	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. per m²	Woonopp.
appartement	Harrie Carisstraat 18	€ 221.000	€ 3.307	78
appartement	Rochushof 6	€ 246.000	€ 3.955	114
appartement	Harrie Carisstraat 13	€ 250.000	€ 3.745	70
appartement	Burgemeester Hobusstraat 65	€ 240.000	€ 4.059	62
appartement	Lambertushof 6	€ 273.000	€ 3.293	80
appartement	Brugstraat 34	€ 245.000	€ 3.436	80
appartement	St. Rochusstraat 13	€ 275.000	€ 3.061	80
appartement	Beatrixstraat 30	€ 253.600	€ 3.967	70
appartement	Burgemeester Hobusstraat 67	€ 257.500	€ 3.534	78
appartement	Burgemeester Hobusstraat 59	€ 275.000	€ 3.487	64
appartement	Rochushof 17	€ 430.000	€ 3.496	74

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.

Onderstaand het overzicht van het gemiddelde van de transactieprijs (v.o.n.) per m² gbo:

	Woningen	
Type woning	Aantal transacties	Transactieprijs per m² gbo
appartement	11	€ 3.600

6.3. Residuele waardeberekening

Zoals in paragraaf 6.1 is aangegeven, wordt er voor het bepalen van de grondprijs van twee-onder-één-kapwoningen, hoekwoningen, eindwoningen en tussenwoningen 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 2022 en de BDB-index. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze kengetallen uitgaan van gasloze woningen met een individuele warmtepomp.

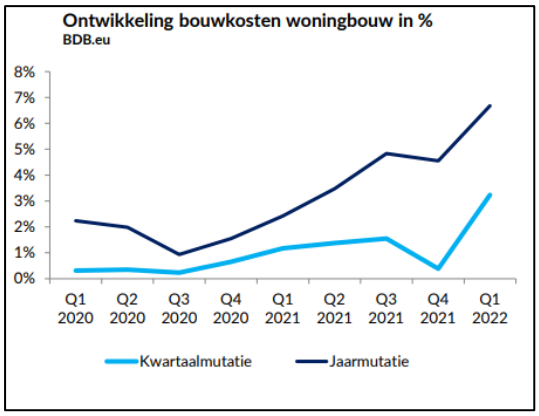
Door Metafoor is in een “Kwartaalbericht Grondexploitaties Q1 2022” ten aanzien van de bouwkosten het navolgende gepubliceerd:

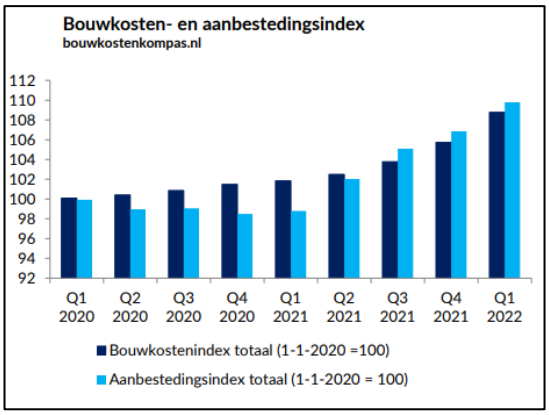
“Het afgelopen jaar (Q1 2021 – Q1 2022) stegen de woningbouwkosten met 6,68%. De stijging bedroeg afgelopen kwartaal 3,23%; beduidend hoger dan de stijging van 0,38% in het vierde kwartaal van 2021. De woningbouwkostenstijging is dus toegenomen, na een afzwakking in het vorige kwartaal. Dit is de hoogste stijging sinds de aanpassing van de EPC-norm in 2015.

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag.

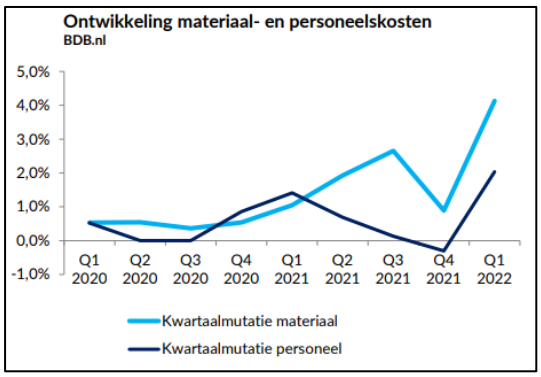
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

De aanbestedingsindex van woningbouwkosten ligt sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 2,74% gestegen. Op jaarbasis betreft de stijging 11,11% (Bouwkostenindex, 2022). De blijvend grote vraag naar nieuwbouwwoningen en de doorrekening van de stijgende bouwkosten door de aannemers heeft een prijsopdrijvend effect op de aanbestedingen."





"De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen grotendeels door tekorten aan bouwmateriaal en personeel. Daarnaast zijn de lonen in de bouw per 1 januari verhoogd. De kosten van bouwmaterialen zijn in 2021 met 9,92% gestegen (BDB, 2022). Het afgelopen kwartaal stegen ze met 4,13%. De prijzen zijn de afgelopen jaren al sterk gestegen door een toenemende vraag en tijdelijke stagnatie in productie door de coronacrisis. Door de oorlog in Oekraïne zijn de prijzen van energie en grondstoffen gestegen. Met name de aanvoer van staal en aluminium is hierdoor verstoord."



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.

Deskundigen hebben onderstaand de BDB maandcijfers weergegeven m.b.t. de bouwkosten:

Peildatum	Totaal arbeid (index)	Totaal materiaal (index)	Totaal aanneemsom excl. btw (index)	Totaal aanneemsom incl. btw (index)
Juli 2021	101.41	105.54	103.73	103.73
Augustus 2021	101.10	105.53	103.59	103.59
September 2021	101.10	106.11	103.91	103.91
Oktober 2021	101.10	106.62	104.20	104.20
November 2021	101.10	106.86	104.34	104.34
December 2021	101.10	106.77	104.29	104.29
Januari 2022	103.03	108.53	106.12	106.12
Februari 2022	103.03	110.83	107.41	107.41
Maart 2022	103.03	112.60	108.41	108.41
April 2022	103.03	113.42	108.87	108.87
Mei 2022	103.03	114.70	109.58	109.58
Juni 2022	103.03	115.45	110.01	110.01
Juli 2022	103.03	115.78	110.19	110.19

tabel: BDB maandcijfers september 2021 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 kostenstijging voornamelijk wordt veroorzaakt door de stijgende materiaalkosten. Deze zijn sinds december 2021 sterk gestegen. Echter, deze lijken de afgelopen 2 à 3 maanden te stabiliseren. Door deze afvlakking van de kosten verwachten deskundigen dat de grootste stijging in de kosten heeft plaatsgevonden. Natuurlijk is dit niet met zekerheid te zeggen, maar in de residuele berekening is daarom rekening gehouden met een gematigde stijging van de bouwkosten ten opzichte van de gegevens van het bouwkostenkompas 2022.

Bouwkosten

Voor het ramen van de bouwkosten is gebruikgemaakt van het bouwkostenkompas. Gezien de huidige onzekerheden in de markt ten aanzien van de energiecrisis, die naar verwachting gaat doorwerken in een verdere stijging van materiaalkosten hebben adviseurs ervoor gekozen om bij het ramen van de bouwkosten meer aan de bovenzijde van de kentallen te gaan zitten om zo aan te sluiten bij de huidige onzekerheden die in de markt aanwezig zijn.

Vrij-op-naamprijzen

De vrij-op-naamprijzen zoals opgenomen in de residuele berekening zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in paragraaf 6.2, 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	€ 3.300,00
Hoekwoning	€ 3.200,00
Tussenwoning	€ 3.000,00

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Resultaten

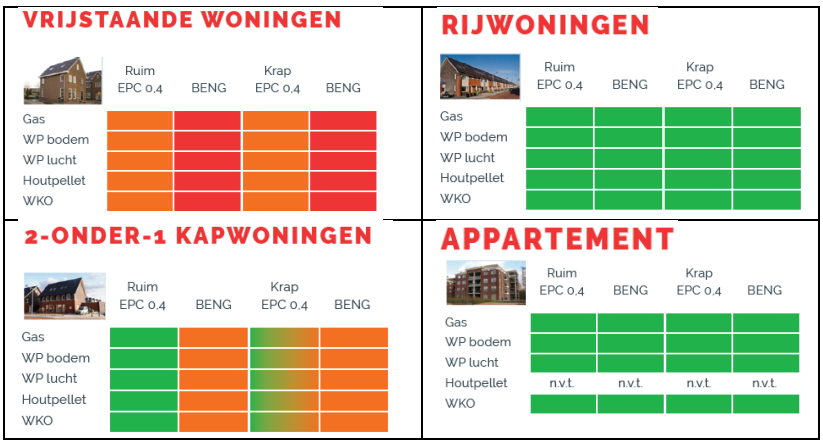
Op basis van voornoemde uitgangspunten is vervolgens de residuele waardeberekening opgesteld. Onderstaande tabel geeft (afgerond) de resultaten uit deze berekening weer. De volledige berekening is als bijlage 6 aan dit rapport gevoegd.

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde
Twee-onder-één-kapwoning	€ 240,00 per m² kavel
Hoekwoning	€ 305,00 per m² kavel
Tussenwoning	€ 320,00 per m² kavel

6.4. 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.



ROOD = *negatief effect op grondprijs*
ORANJE = *gelijkblijvend (geen effect)*
GROEN = *positief effect op grondprijs*

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.

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.

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.

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 7.1 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.

7. Grondprijsadvies

7.1. 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, en tussenwoning. Allereerst voor de kern Nederweert-Budschop en vervolgens voor de kernen Nederweert-Eind, Ospel, Ospeldijk en Leveroy. Verder wordt er ook een advies gegeven voor middenhuur, goedkope koop en meergezinswoningen. Tot slot wordt er een grondprijsadvies per woningbouwproject gegeven (paragraaf 7.7). Het grondprijsadvies is gebaseerd op de marktanalyse (hoofdstuk 3) alsook het referentieonderzoek (hoofdstuk 6).

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.

7.2. Differentiatie per kern

In deze rapportage zullen deskundigen de geadviseerde grondprijs differentiëren per kern. Normaliter hanteren deskundigen daarvoor de verscheidene referentietransacties om zo residueel of via de comparatieve methode het prijsverschil per kern inzichtelijk te maken. Helaas hebben er onvoldoende transacties in de verscheidene kernen plaatsgevonden, waardoor het niet mogelijk is deze methode te hanteren. Dit betekent dat deskundigen een andere methode dienen toe te passen.

De alternatieve methode betreft de vergelijking van de verscheiden kernen op basis van voorzieningen. Daarbij nemen deskundigen het uitgangspunt dat de kern Nederweert-Budschop de basis vormt voor de vergelijking.

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.

Deskundigen hebben de kernen binnen de gemeente Nederweert onderzocht en geen van deze kernen presteert op voorzieningenniveau beter dan Nederweert-Budschop, vandaar dat deze kern als standaard wordt gehanteerd. Dit betekent dat de grondprijs 100% is voor Nederweert-Budschop. Op basis van de voorzieningen van de overige kernen wordt vergeleken of deze gelijk of lager zijn dan de geadviseerde grondprijs voor Nederweert-Budschop.

Nederweert-Eind

De kern Nederweert-Eind is ten zuidoosten gelegen van de kern Nederweert-Budschop en bevindt zich op relatief korte afstand. De N275 vormt de splitsing tussen beide kernen. Deskundigen zien in de transactieprijzen geen duidelijk verschil tussen de kernen. Ook het voorzieningenniveau is niet ondermaats: basisschool, cafetaria, verenigingen, slagerij, café, bloemist en sportvereniging. Het enige wat niet aanwezig is in het dorp voor de dagelijkse behoeften is een supermarkt, maar aangezien deze kern op zeer korte afstand van Nederweert-Budschop is gelegen wordt dit niet als een groot nadeel gezien.

Ospel

De kern Ospel is ten oosten gelegen van de kern Nederweert-Budschop en bevindt zich op relatief korte afstand. Ook het voorzieningenniveau is niet ondermaats: basisschool, cafetaria, restaurant, schoenenwinkel, kledingwinkel, huisartsen, verenigingen, slagerij, café, tankstation, supermarkt, bromfietswinkel en sportvereniging. Alle voorzieningen t.b.v. de dagelijkse boodschappen zijn aanwezig in de kern.

Ospeldijk

De kern Ospeldijk is ten oosten gelegen van de kern Nederweert-Budschop en bevindt zich op middellange afstand. Het voorzieningenniveau is laag, maar dit is logisch voor een kleine kern: bakkerij en enkele hotel- c.q. gasthuis gerelateerde locaties t.b.v. overnachting.

Leveroy

De kern Leveroy is ten zuidoosten gelegen van de kern Nederweert-Budschop en bevindt zich op middellange afstand. Het voorzieningenniveau is laag, maar dit is logisch voor een kleine kern: basisschool, bakkerij, groente- en fruitwinkel, poelier, café, gemeenschapshuis en sportverenigingen.

Effect grondprijs per kern

Onderstaand is door deskundigen een overzicht gegeven van het effect op de grondprijs uitgewerkt per kern:

Kern	Effect grondprijs
Nederweert-Budschop	100%
Nederweert-Eind	95% (5% afslag)
Ospel	95% (5% afslag)
Ospeldijk	85% (15% afslag)
Leveroy	85% (15% afslag)

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.

7.3. Grondwaarde gespecificeerd per kern en woningcategorie

In de onderstaande paragraaf zal per kern per woningcategorie de prijs per m² worden omschreven. Het grondprijsadvies is gebaseerd op de in hoofdstuk 1 benoemde woningcategorieën.

Het grondprijsadvies per woningcategorie en per kern wordt hieronder 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 en tussenwoningen is het grondprijsadvies gebaseerd op de residuele grondwaardeberekening. Voor gevallen waarin wordt afgeweken van de benoemde categorieën wordt geadviseerd een maatwerktaxatie te laten opstellen. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Nederweert-Budschop

Voor Nederweert-Budschop worden de navolgende grondprijzen geadviseerd.

Tussenwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van Tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 320,00 per m²**.

Hoekwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 305,00 per m²**.

Twee-onder-één-kapwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 240,00 per m²**.

Vrijstaande woningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 275,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daarop volgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

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

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Nederweert-Eind & Ospel

Voor Nederweert-Eind en Ospel worden de navolgende grondprijzen geadviseerd.

Tussenwoningen (Nederweert-Eind & Ospel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 305,00 per m²**.

Hoekwoningen (Nederweert-Eind & Ospel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 290,00 per m²**.

Twee-onder-één-kapwoningen (Nederweert-Eind & Ospel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 230,00 per m²**.

Vrijstaande woningen (Nederweert-Eind & Ospel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 260,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daarop volgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

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

Ospeldijk & Leveroy

Voor Ospeldijk & Leveroy worden de navolgende grondprijzen geadviseerd.

Tussenwoningen (Ospeldijk & Leveroy)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 270,00 per m²**.

Hoekwoningen (Ospeldijk & Leveroy)

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 **€ 260,00 per m²**.

Twee-onder-één-kapwoningen (Ospeldijk & Leveroy)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 205,00 per m²**.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Vrijstaande woningen (Ospeldijk & Leveroy)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 235,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn. Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden 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 daarop volgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

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

7.4. Middenhuur

Voor deze categorie, huur tussen liberalisatiegrens en € 1.000,00. per maand, geldt dat de grondwaarde geheel afhankelijk is van het woningtype, bouwvolume, afwerkingsniveau, exploitatieduur, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een galerijflat en een portiekflat of het verschil tussen een rijwoning en een geschakelde woning, maar ook of bergingen en parkeervoorzieningen bij de grondgebonden woningen aanwezig zijn of voor de gestapelde woningen in het complex dienen te worden gerealiseerd of op maaiveldniveau.

Gezien de vele variabelen bij deze ontwikkelingen wordt nadrukkelijk geadviseerd om de grondwaarde bij middenhuur via maatwerk te bepalen: **situationeel middels een taxatie**.

7.5. Goedkope koop

Voor deze categorie geldt dat de grondprijs hetzelfde dient te zijn als die van de vrije-sector-categorieën. Deskundigen zijn namelijk van mening dat er een marktconform product gerealiseerd dient te worden. Op deze manier ontstaat er voor geen van de drie partijen (gemeente, ontwikkelaar of eerste koper) een voordeel.

In het verleden zijn deskundigen ook alternatieve manieren tegengekomen in de markt, maar zij zijn van mening dat deze methoden niet het gewenste effect hebben. Deze methoden waren:

- *Korting op de Grondprijs zonder aftopping van de Verkoopprijs van het product*
  - Wanneer door een gemeente korting wordt gegeven op de grondprijs, dan levert dit een voordeel op voor de ontwikkelaar. Dit omdat de markt immers niet minder bereid is geworden om het product tegen een lagere prijs aan te kopen. De markt is dus nog altijd bereid eenzelfde bedrag te betalen voor het product in vergelijking met de situatie voor de korting. De enige partij die profiteert van de korting is de ontwikkelaar.

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.

- *Korting op de Grondprijs met aftopping van de Verkoopprijs van het product*
  - Wanneer door een gemeente een bepaald product wordt geëist tegen een afgetopte verkoopprijs, dan zal de ontwikkelaar dit product residueel doorrekenen en gezamenlijk met de gemeente de grondprijs bepalen voor het gewenste product. Hiermee geeft de gemeente dus ook weer korting op de grondprijs, maar dit keer is het voordeel voor de eerste koper en niet voor de ontwikkelaar. De eerste koper koopt namelijk een product tegen een afgetopte prijs. De woning is in de vrije markt veel meer waard. Deze overwaarde op de woning ontvangt de eerste koper wanneer hij of zij de woning verkoopt aan de tweede koper. Bij deze transactie ontstaat er een marktconforme verkoopprijs en hierna dient de woning niet langer zijn functie als goedkope koopwoning.

Deskundigen zijn van mening dat beide methoden een 'niet marktconforme' situatie opleveren waarbij de gemeente uiteindelijk altijd een voordeel geeft aan één van beide partijen (ontwikkelaar of eerste koper). Vandaar dat deskundigen adviseren om de vrije-sector-grondprijzen te hanteren i.c.m. aftopping van de productprijs (woningprijs). Vervolgens is het aan de markt (ontwikkelaar en eerste verkoper) om een product te realiseren binnen de gestelde kaders door de gemeente, tegen een marktconforme grondprijs. Dit proces ziet er als volgt uit:

- gemeente verkoopt grond tegen marktconforme grondprijzen met de eis dat de woningen niet meer mogen kosten dan € 225.000,00;
- ontwikkelaar gaat een product ontwikkelen waartegen de markt bereid is € 225.000,00 te betalen en wat een residuele grondwaarde per m^2 oplevert van de marktconforme grondprijs;
- wanneer de ontwikkelaar probeert een product te leveren dat geen € 225.000,00 in de markt vertegenwoordigt, maar wel deze prijs ervoor wil krijgen om extra winsten op te strijken zullen deze woningen niet verkocht worden, de markt is immers niet bereid deze prijs te betalen.

Volgens vorenstaande methode ontstaat er voor geen van alle partijen een voordeel, maar wordt er een marktconform product geleverd aan de eerste en volgende kopers tegen een goedkope verkoopprijs. Het product wordt dus aangepast in plaats van de grondprijs. Echter, dit kan wel betekenen dat het product kleiner wordt om in deze overspannen markt te voldoen aan de kaders van een goedkope koopwoning, maar op deze manier kunnen meerdere dan alleen de eerste koper profiteren van een goedkope woning (starterswoning). Op deze wijze blijft de woning duurzaam beschikbaar voor de doelgroep.

Om een beeld te geven hoe een marktconforme goedkope koopwoning er in Nederweert uitziet, hebben deskundigen in bijlage 7 een residuele berekening opgesteld met als uitkomst de marktconforme grondprijs voor een tussenwoning in de kern Nederweert-Budschop. Deskundigen hebben hiervoor gerekend met marktconforme bouw- en stichtingskosten en het product aangepast tot dat deze voldeed aan de grondprijs. Dit product hebben zij vervolgens als gestandaardiseerd woningtype toegevoegd aan bijlage 5 om een volledig beeld te geven van het type product.

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.

7.6. Meergezinswoningen (gestapelde woningbouw)

Voor deze categorie geldt dat de grondwaarde hiervoor geheel afhankelijk is van het bouwvolume, afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een galerijflat en een portiekflat, maar ook of bergingen en parkeervoorzieningen onder het complex dienen te worden gerealiseerd of op maaiveldniveau.

Gezien de vele variabelen bij deze ontwikkelingen wordt nadrukkelijk geadviseerd om de grondwaarde bij meergezinswoningen **situationeel middels een taxatie** te laten bepalen.

Deskundigen hebben daarnaast wel in bijlage 7 een standaard product doorgerekend. Dit product is in lijn met de gevonden referentietransacties. De transacties zijn in de bijlagen terug te vinden, net zoals het standaard product.

7.7. Grondprijsadvies op projectniveau

Deskundigen adviseren tevens om de grondprijs per woningbouwproject te differentiëren. Door deskundigen is specifiek naar de verschillende projecten binnen de gemeente Nederweert 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 7.1.

Gutjesweg

De mogelijke ontwikkeling is gelegen aan de oostzijde van de kern Nederweert-Budschop. In Gutjesweg wordt nog niet gebouwd. Nieuwe woningen staan straks verspreid over het gebied in één deelwijk. Er zal hoogstwaarschijnlijk één fase plaatsvinden met verschillende aantallen en typen woningen. Deze gaan hoogstwaarschijnlijk niet gefaseerd in verkoop en gebouwd worden.

Gutjesweg is de nieuwste uitbreiding in de wijk Budschop met in totaal 41 projectmatige grondgebonden koopwoningen, 11 vrije kavels en projectmatige gestapelde woningen. Verder is er voldoende ruimte voor groen en parkeren.
Uit het referentieonderzoek is niet gebleken dat de transactieprijzen in en nabij de toekomstige ontwikkeling of binnen de buurt Budschop afwijken van de gemiddelde prijzen in de kern Nederweert-Budschop. Deskundigen adviseren dan ook om voor het project Gutjesweg het standaard grondprijsadvies voor de kern Nederweert-Budschop (zie paragraaf 0) toe te passen. Met de mogelijkheid om op kavelniveau af te wijken zoals beschreven in paragraaf 7.1. Dit aan de hand van de stedenbouwkundige schetsen.

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.

Tiskeswej fase 2

De toekomstige ontwikkeling is gelegen aan de oostzijde van het de kern Nederweert-Eind. Nieuwe woningen staan straks verspreid over het gebied die in meerdere fasen zijn gebouwd. De ontwikkeling gaat niet gefaseerd verkocht en gebouwd worden.

Tiskeswej fase 2 bestaat uit één fase. Tiskeswej fase 2 de nieuwste uitbreiding in Nederweert-Eind met in totaal 41 woningen. De woningen zijn niet gelijk aan de woningtypen van de vorige fase 1. In fase 2 worden 4 hoekwoningen (starters), 6 tussenwoningen (starters), 8 vrijstaande woningen, 11 geschakelde woningen en 12 senioren/starters woningen gerealiseerd.

Uit het referentieonderzoek is niet gebleken dat de transactieprijzen in en nabij de wijk Tiskeswej sterk afwijken van de gemiddelde prijzen in de kern Nederweert-Eind, zoals hiervoor is geadviseerd. Dit komt mede doordat in het bovenstaande advies al rekening is gehouden met de afslag voor de kern Nederweert-Eind. Deskundigen adviseren dan ook om voor het project Tiskeswej fase 2 het standaard grondprijsadvies voor de kern Nederweert-Eind (zie paragraaf 7.3) toe te passen. Met de mogelijkheid om op kavelniveau af te wijken zoals beschreven in paragraaf 7.1. Dit aan de hand van de stedenbouwkundige schetsen.

Verder adviseren deskundigen om voor de starters/seniorenwoningen en de geschakelde woningbouw maatwerk toe te passen wanneer meer bekend is over de daadwerkelijke ontwikkeling (woonoppervlakte, kaveloppervlakte, afwerking, parkeren, etc.).

7.8. 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.

7.9. 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.

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.

8. Grondprijsadvies zakelijke rechten

8.1. Opstalrecht zendmasten

Deskundigen hebben in onderstaand overzicht de resultaten weergegeven van hun onderzoek naar referentiegemeenten in Nederland. Deze referenties vormen het referentiekader aan de hand waarvan deskundigen de grondprijs voor de gemeente Nederweert adviseren. Deskundigen adviseren hierbij het volgende: een grondprijs van **€ 5.000,00 per jaar** voor een recht van opstal zendmasten terrein tot 64 m^2 (€ 1.250,00 per additionele gebruiker) voor 2023.

Deskundigen zien dat het merendeel van de referentiegemeenten geen specifiek grondprijsbeleid hanteren m.b.t. overheid zendmasten c.q. niet-commerciële zendmasten. De gemeenten die hier wel een beleid voor hebben hanteren prijzen in de bandbreedte van 10% tot 15% van de commerciële grondprijzen t.b.v. zendmasten. Aangezien het merendeel van de referentiegemeenten een beperkte prijs hanteren van de commerciële grondprijs, adviseren deskundigen om circa 10% à 15% van de commerciële prijs te hanteren. Dit betekent een grondprijs van **€ 600,00 per jaar** voor een recht van opstal zendmasten t.b.v. overheid c.q. niet-commerciële zendmasten (€ 600,00 per additionele gebruiker) voor 2023.

Gemeente - jaarbeleidsstuk	Prijs	
Grondprijsbeleid overige gemeenten		
Meppel – Grondprijsnota 2020	Zendmasten	Retributie € 5.000,- per jaar
Lansingerland – Grondprijzen 2021	Windmolens/telecom/reclame:	Vanaf € 250,- per m^2 (ondergrens)
Berg en Dal – Grondprijzen 2021	Zendmasten	€ 5.064,- per jaar
Leiderdorp – Grondprijzenbrief 2021	Energie/telecom:	€ 285,- per m^2 (grondprijs geen opstalrecht)
Zoetermeer – Nota Grondprijzen 2021	Telecom:	€ 8.153,- huur per jaar (recht van opstal) één extra provider = € 3.262,- per jaar
Fryske Marren – Notitie Grondprijsbeleid 20-24	Zendmasten commercieel Zendmasten niet-commercieel	€ 3.500,- per jaar (elke volgende provider € 500,-) € 500,- per jaar
Oldenbroek Nota Grondprijsbeleid 2019-2020	Zendmasten commercieel Zendmasten niet-commercieel	€ 3.000,- per jaar (extra provider € 1.000,- per jaar) € 300,- per jaar (extra provider € 250,- per jaar)
Hattem – Grondprijzen 2020	Zendmasten	€ 120,- per m^2 per jaar
Pijnacker-Nootdorp – Nota Grondprijzen 2020-2021	Zendmasten	€ 7.500,- per jaar excl. btw per zendmast (additionele gebruiker = € 3.000,- per jaar)
Arnhem – Grondprijzen 2020	Zendmasten retributie (tot 64 m²): Toeslag voor elke m² extra: Toeslag hoogte (van 40 m¹ tot 60 m¹): Toeslag hoogte per 10 m¹ > 60 m¹: Toeslag extra provider:	€ 5.000,- per jaar € 100,- p/m²/jaar € 1.500,- per jaar € 1.000,- per 10 m¹ € 1.500,- per provider / per jaar
Alphen aan den Rijn – Grondprijzen 2022	Zendmasten retributie (tot 16 m²): Toeslag extra provider: Zendmasten retributie (16 tot 32 m²): Toeslag extra provider: Zendmasten retributie (32 tot 64 m²): Toeslag extra provider:	€ 4.000,- per jaar € 750,- per provider / per jaar € 6.000,- per jaar € 1.125,- per provider / per jaar € 8.000,- per jaar € 1.500,- per provider / per jaar

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.

9. Bijlagen

1. Marktanalyse gemeente Nederweert en COROP regio
2. Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2022
3. Overzicht referentietransacties
4. Residuele waarde methodiek
5. Gestandaardiseerde woning categorieën Nederweert 2023
6. Residuele berekening R1c1
7. Residuele berekening R2c1

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.

BIJLAGE 1

Gemeente Nederweert

Aantal transacties

	2019			2020				2021				2022			
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	% tov kwartaal	% tov jaar
Vrijstaand	15	13	13	10	11	23	24	18	15	15	13	10	11	12,7%	-28,6%
2-onder-1 kap	15	13	14	15	13	14	14	13	12	9	5	5	7	33,2%	-42,1%
Hoekwoning	2	3	5	3	2	4	3	2	3	3	2	2	2	4,0%	-30,7%
Tussenwoning	1	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	0	0	0,0%	-100,0%
Appartement	1	1	1	1	2	3	2	0	1	2	2	2	1	-0,9%	0,0%
Totaal	34	31	33	29	28	44	44	34	31	28	22	18	21	**16,3%**	**-31,4%**

Transactieprijzen per m²

	2019			2020				2021				2022			
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	% tov kwartaal	% tov jaar
Vrijstaand	€ 2.273	€ 2.266	€ 2.277	€ 2.397	€ 2.511	€ 2.498	€ 2.415	€ 2.357	€ 2.469	€ 2.688	€ 2.815	€ 3.029	€ 3.373	11,3%	36,6%
2-onder-1 kap	€ 2.122	€ 2.142	€ 2.199	€ 2.206	€ 2.336	€ 2.509	€ 2.477	€ 2.452	€ 2.556	€ 2.703	€ 2.874	€ 2.875	€ 2.868	-0,2%	12,2%
Hoekwoning	€ 2.352	€ 2.116	€ 2.162	€ 2.481	€ 2.631	€ 2.602	€ 2.301	€ 2.104	€ 2.338	€ 2.945	€ 3.062	€ 2.970	€ 3.074	3,5%	31,5%
Tussenwoning	€ 1.826	€ 1.672	€ 1.558	€ 1.773	€ 2.216	€ 2.427	€ 2.234	€ 2.255	€ 2.305	€ 2.206	€ 2.256	€ 2.250	€ 2.200	-2,2%	-4,5%
Appartement	€ 1.742	€ 2.138	€ 2.567	€ 2.857	€ 2.972	€ 2.838	€ 2.824	€ 2.700	€ 2.523	€ 2.702	€ 3.182	€ 3.327	€ 3.375	1,4%	33,8%
Totaal	€ 2.063	€ 2.067	€ 2.153	€ 2.343	€ 2.533	€ 2.575	€ 2.450	€ 2.373	€ 2.438	€ 2.649	€ 2.838	€ 2.890	€ 2.978	**3,0%**	**22,2%**

Aanbod

	2019			2020				2021				2022			
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	% tov kwartaal	% tov jaar
Vrijstaand	41	40	40	41	43	40	33	24	18	14	9	8	9	17,3%	-51,1%
2-onder-1 kap	11	13	11	5	7	8	8	7	3	3	3	3	4	44,6%	73,6%
Hoekwoning	7	6	4	3	2	2	3	2	2	3	3	3	2	-23,2%	-4,0%
Tussenwoning	2	1	1	1	0	1	1	1	1	1	0	0	1	/	0,0%
Appartement	1	1	1	0	1	2	1	1	1	1	1	2	3	67,6%	151,4%
Totaal	62	61	55	50	52	52	45	34	24	20	15	15	18	**24,6%**	**-24,7%**

Verkooptijd

	2019			2020				2021				2022			
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	% tov kwartaal	% tov jaar
Vrijstaand	111	115	138	147	120	114	93	74	96	90	69	48	30	-37,6%	-68,9%
2-onder-1 kap	28	26	34	46	34	21	23	27	27	23	27	26	22	-14,1%	-18,4%
Hoekwoning	45	64	91	59	39	39	36	72	63	33	103	122	47	-61,1%	-24,7%
Tussenwoning	42	33	12	29	43	22	51	51	8	15	15	0	0	0,0%	-100,0%
Appartement	49	46	57	40	15	19	10	0	151	184	34	8	18	140,0%	-88,0%
Totaal	55	57	66	64	50	43	42	45	69	69	50	40	23	**-42,2%**	**-66,0%**

COROP regio Midden Limburg

Aantal transacties

	2019			2020				2021				2022		% tov kwartaal	% tov jaar
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2		
Vrijstaand	155	141	142	145	145	162	176	170	161	139	126	115	106	-8,0%	-34,2%
2-onder-1 kap	171	166	161	167	179	184	187	154	125	123	126	127	150	15,1%	19,7%
Hoekwoning	74	69	61	54	59	68	65	59	57	60	59	54	61	12,8%	8,6%
Tussenwoning	74	73	74	68	75	81	82	78	63	61	55	61	63	3,8%	0,6%
Appartement	48	45	42	45	45	42	50	49	45	47	42	48	49	2,4%	8,1%
Totaal	522	494	479	478	502	536	558	508	451	428	408	404	429	**5,9%**	**-4,8%**

Transactieprijzen per m²

	2019			2020				2021				2022		% tov kwartaal	% tov jaar
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2		
Vrijstaand	€ 2.139	€ 2.142	€ 2.173	€ 2.232	€ 2.279	€ 2.362	€ 2.459	€ 2.469	€ 2.602	€ 2.793	€ 2.978	€ 3.108	€ 3.060	-1,5%	17,6%
2-onder-1 kap	€ 1.941	€ 1.942	€ 2.001	€ 2.061	€ 2.080	€ 2.127	€ 2.241	€ 2.322	€ 2.325	€ 2.465	€ 2.662	€ 2.691	€ 2.661	-1,1%	14,4%
Hoekwoning	€ 2.001	€ 1.943	€ 1.933	€ 2.079	€ 2.156	€ 2.152	€ 2.267	€ 2.371	€ 2.483	€ 2.627	€ 2.627	€ 2.636	€ 2.734	3,6%	10,1%
Tussenwoning	€ 1.768	€ 1.852	€ 1.912	€ 1.892	€ 1.873	€ 1.909	€ 2.051	€ 2.177	€ 2.244	€ 2.294	€ 2.487	€ 2.596	€ 2.553	-1,7%	13,8%
Appartement	€ 2.252	€ 2.259	€ 2.318	€ 2.440	€ 2.458	€ 2.538	€ 2.654	€ 2.864	€ 2.960	€ 2.953	€ 3.170	€ 3.329	€ 3.314	-0,5%	11,9%
Totaal	€ 2.020	€ 2.028	€ 2.068	€ 2.141	€ 2.169	€ 2.218	€ 2.334	€ 2.440	€ 2.523	€ 2.626	€ 2.785	€ 2.872	€ 2.864	**-0,3%**	**13,5%**

Aanbod

	2019			2020				2021				2022		% tov kwartaal	% tov jaar
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2		
Vrijstaand	354	359	357	322	291	271	237	197	148	116	99	90	127	29,1%	-13,9%
2-onder-1 kap	149	138	127	114	108	109	83	61	54	53	58	73	97	24,7%	79,5%
Hoekwoning	79	74	65	55	49	48	43	34	33	36	34	34	38	10,9%	15,7%
Tussenwoning	57	56	56	54	49	47	38	31	29	26	31	31	36	13,0%	25,0%
Appartement	58	58	58	52	46	51	48	39	34	30	30	32	34	6,9%	1,0%
Totaal	697	685	662	596	543	525	448	362	296	260	251	259	331	**21,7%**	**11,8%**

Verkooptijd

	2019			2020				2021				2022		% tov kwartaal	% tov jaar
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2		
Vrijstaand	109	101	82	79	67	52	47	45	43	32	30	28	28	-2,0%	-35,6%
2-onder-1 kap	32	33	30	30	29	25	25	25	24	23	23	25	26	5,3%	11,1%
Hoekwoning	33	43	45	38	33	25	29	30	26	26	26	28	27	-4,3%	2,4%
Tussenwoning	26	29	29	26	26	27	27	24	23	24	24	25	27	6,8%	17,1%
Appartement	35	36	41	38	32	37	41	39	44	40	29	30	28	-7,7%	-37,9%
Totaal	47	49	45	42	37	33	34	33	32	29	26	27	27	**-0,5%**	**-15,7%**

BIJLAGE 2



Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2022

Juli 2022, Thijs Luijkx

Wat kost de bouw van een huurwoning

Inhoud

1. Inleiding 3
2. De dekking van de dataset 4
3. De prijsontwikkeling 5
4. De mediane grondprijs 6
5. Gedifferentieerde grondprijzen 7

Bijlagen:

I. Grondprijzen voor sociale huurwoningen per gemeente,
II. Toelichting op het onderzoek

Bedragen zijn exclusief btw

1. Inleiding

Dit is de zesde benchmark gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen. Het betreft hier beleidsmatige grondprijzen, meestal vastgesteld in het grondprijsbeleid, de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting of de prestatieafspraken met huurders en corporaties.

De mediane grondprijzen in deze editie zijn steviger onderbouw dan in eerdere edities. Dat kan doordat ook dit jaar van meer gemeenten de grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden zijn.

De grondprijzen voor eengezinswoningen worden sinds 2021 zowel per woning als per m2 kavel weergegeven in de rapportage. De mediane grondprijzen zijn alleen gebaseerd op de prijzen die in 2021 of 2022 zijn vastgesteld, danwel waarvan de prijzen eerder zijn vastgesteld maar waarvoor ook expliciet een index geldt.

De benchmark is samengesteld op basis van meest openbare bronnen. Van enkele gemeenten zijn grondprijzen opgenomen die niet openbaar zijn gemaakt. Deze grondprijzen zijn wel meegenomen in de analyse, maar weggelaten uit de lijst met grondprijzen per gemeente in de bijlage.

2. De dekking en spreiding van de dataset

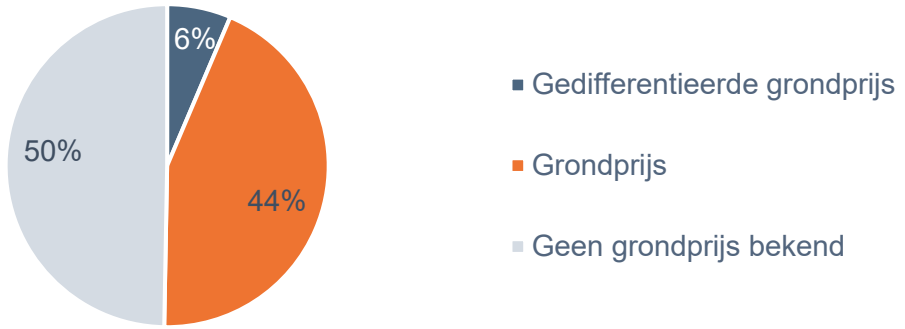
Landelijke dekking

- Van 173 gemeenten is een grondprijs gevonden voor sociale huurwoningen, die in de afgelopen vijf jaar is vastgesteld danwel geactualiseerd
- Dat is (voor het eerst) meer dan helft van alle 344 gemeenten in Nederland
- In de analyse van deze editie zijn alleen de 151 gemeenten meegenomen waarvoor een grondprijs is gevonden voor 2021 of 2022. Daar zijn aan toegevoegd de gemeenten die de grondprijzen voor meer dan twee jaar hebben vastgelegd, met een vastgestelde indexatie.
- Daarvan hebben 22 gemeenten de grondprijzen gedifferentieerd naar huurprijsklasse

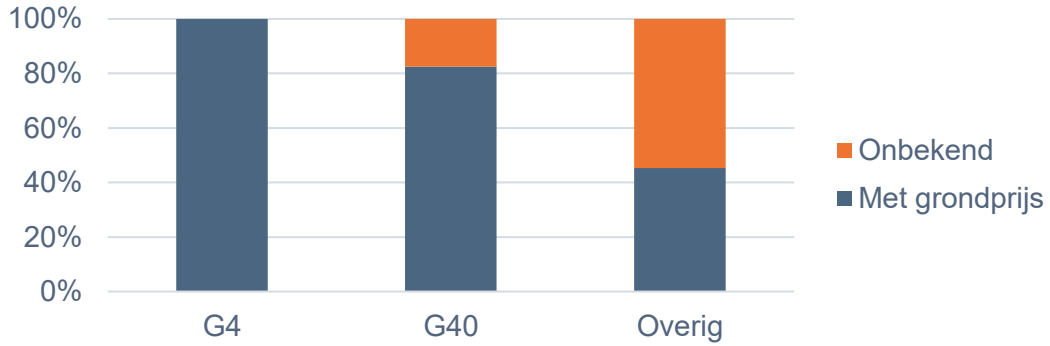
G4 en G40

- Voor drie van de G4 gemeenten zijn de grondprijzen voor 2021 of 2022 gevonden. En van de vierde zijn de grondprijzen vastgesteld in 2019. Ook binnen de G40 is de dekking met 33 gemeenten hoger dan gemiddeld
- In een aantal van de G40 gemeenten zijn de grondprijzen wel vastgesteld, maar vertrouwelijk. Bij sommige van deze gemeenten zijn de grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden in prestatieafspraken of andere stukken waarin deze genoemd zijn.
- Veel kleinere gemeenten, waar weinig gebouwd wordt, bepalen de grondprijzen per project

Het aandeel gemeenten met grondprijzen en gedifferentieerde grondprijzen voor sociale huurwoningen 2022



Het aandeel gemeenten met grondprijzen en gedifferentieerde grondprijzen in de G4, de G40 en in overige gemeenten, 2022

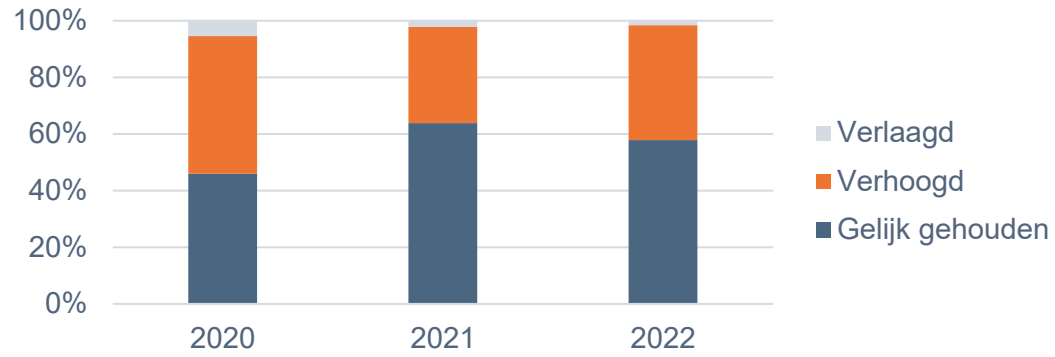


3. De prijsontwikkeling

De meeste gemeenten hebben de grondprijzen gelijk gehouden

- Om de grondprijsontwikkeling vast te stellen is gekeken naar de gemeenten van welke zowel een grondprijs is gevonden voor 2022 als in 2021, of zowel voor 2021 als voor 2020 (10 gemeenten), of zowel voor 2022 als 2020
- In 2022 gaat het om 64 gemeenten, waarvan 58% de prijzen gelijk heeft gehouden, 41% heeft de prijzen verhoogd en 2% (1 gemeente) heeft de prijzen verlaagd
- De grondprijzen zijn vaker verhoogd dan in 2021 (34%)

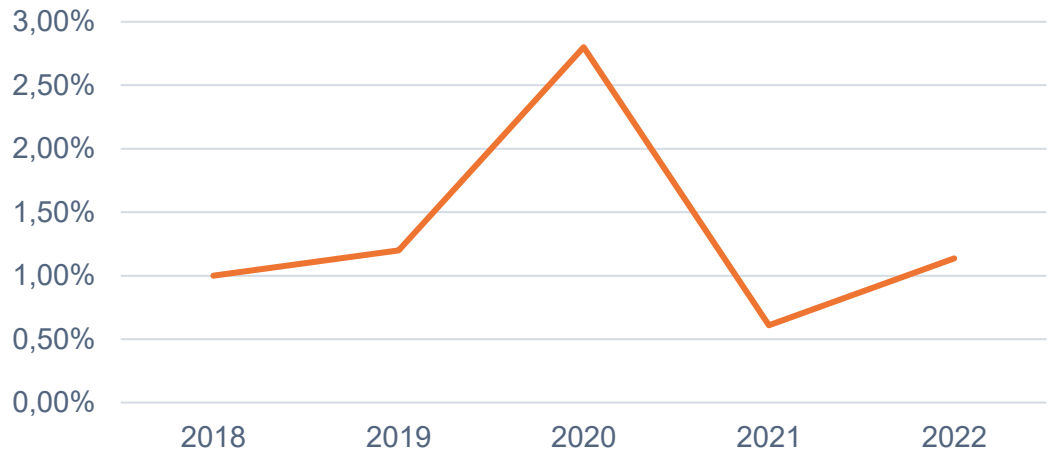
Aandeel gemeenten dat de grondprijs gewijzigd heeft in 2020, 2021 en 2022



De grondprijzen zijn met gemiddeld 1,1% verhoogd

- In de gemeenten waar de grondprijzen van twee opeenvolgende jaren bekend is zijn de grondprijzen gemiddeld met 1,1% verhoogd
- In 2021 was de verhoging 0,6%
- Acht op de tien verhogingen was tussen de 1% en 3%. Bij enkele gemeenten zijn de prijzen verder verhoogd. Dit duidt mogelijk op een andere onderbouwing van de grondprijzen

Ontwikkeling grondprijs sociale eengezins- huurwoningen, 2017 - 2022



** Er is alleen gekeken naar gemeenten die de grondprijs opnieuw hebben vastgesteld*

.

4. De mediane grondprijs

- De mediane prijzen worden sinds 2021 weergegeven op basis van de gemeenten waarbij deze bekend is op prijspeil huidig of voorgaand jaar. Dat kan omdat van steeds meer gemeenten grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden worden
- De mediane grondprijs voor eengezinswoningen in de sociale huursector is €20.900 per woning. Dat is 2,5% hoger dan in 2021
- De mediane grondprijs voor appartementen is gestegen van €18.400 naar €18.700 per woning
- Bij de appartementen is geen rekening gehouden met de lagenfactor die sommige gemeenten, vooral in stedelijk gebied, hanteren

- De mediane m2-prijs is €192 per m2 kavel
- De grondprijzen die anders zijn vastgesteld, bijvoorbeeld per m2 bvo, zijn buiten beschouwing gelaten omdat dit maar in enkele gevallen voorkomt

Mediane grondprijs sociale huurwoningen 2022 (€ per woning)

	Aantal gemeenten	Prijs per woning
Eengezinswoningen	94	20.900
Appartementen	86	18.700

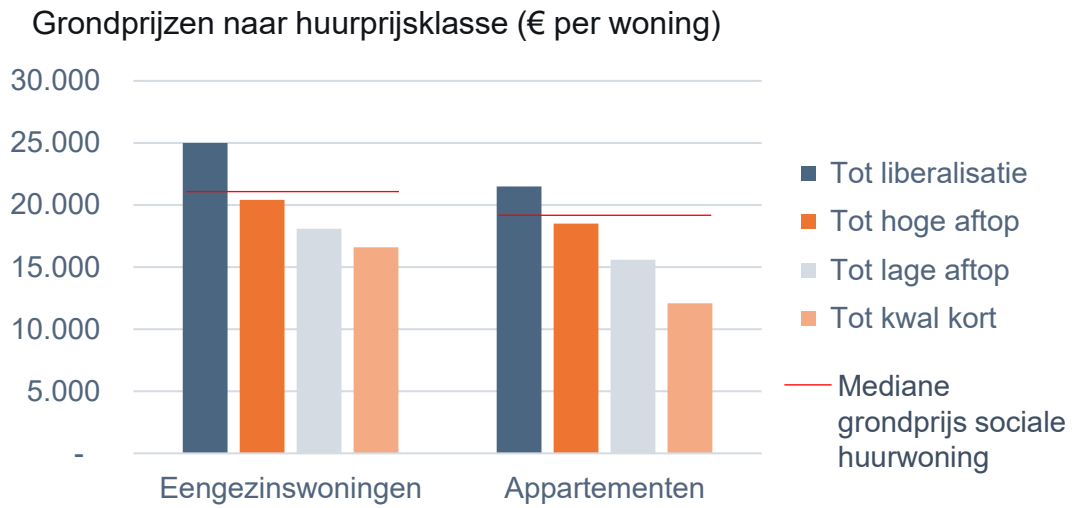
** Lagenfactor: factor waarmee de grondprijs afneemt bij meerdere lagen, ook wel stapelingsfactor genoemd*

Mediane grondprijs eengezinswoningen (€ per m2 kavel)

Regio	Aantal gemeenten	M2-prijs
Nederland	30	192

5. Gedifferentieerde grondprijzen

- Bij gemeenten die de grondprijzen voor sociale huurwoningen differentiëren naar huurprijsklassen zijn de grondprijzen voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens hoger dan de mediane grondprijzen voor eengezinswoningen en appartementen
- De grondprijzen voor woningen met huur tot de hoge aftoppingsgrens zijn bijna gelijk aan de mediaan, zowel voor eengezinswoningen als appartementen
- Circa 17 gemeenten hanteren een aparte grondprijs voor woningen met huur onder de liberalisatiegrens en de hoge aftoppingsgrens. De overige gemeenten hanteren prijzen per m2 kavel of m2 gbo of bvo.
- Circa vijf gemeenten hanteren daarnaast ook aparte grondprijzen voor huurwoningen met huur onder de lage aftoppingsgrens en de kwaliteitskortinggrens.



Bijlagen

I Grondprijzen met de grondprijzen voor sociale huurwoningen per gemeente. De lijst met gemeenten is in drieën gedeeld:

a. Grondprijs voor eengezinswoningen per woning
b. Grondprijs voor eengezinswoningen per m2 kavel
c. Grondprijs voor eengezinswoningen per overige eenheden

II Toelichting op het onderzoek

I-a De grondprijzen per woning, per gemeente
(bedragen exclusief btw, prijspeil 2022, waar nodig geïndexeerd)

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Alblasserdam	14.822	per woning	14.822	per woning
Albrandswaard	21.250	per woning	21.250	per woning
Alkmaar	33.523	per woning	23.200	per woning
Almere	23.270	per woning	17.890	per woning
Alphen aan den Rijn	25.000	per woning	20.000	per woning
Amstelveen	27.518	per woning	22.014	per woning
Amsterdam	17.612	per woning	17.612	per woning
Apeldoorn	27.487	per woning	22.906	per woning
Assen	17.200	per woning	15.400	per woning
Bergen (NH.)	24.317	per woning	24.317	per woning
Bergen op Zoom	21.500	per woning	20.000	per woning
Breda	23.030	per woning	19.740	per woning
Bronckhorst	25.000	per woning		
Brunssum	20.000	per woning		
Capelle aan den IJssel	25.000	per woning	20.000	per woning
Castricum	24.317	per woning		
De Wolden	15.000	per woning	13.500	per woning
Den Helder	16.511	per woning	16.511	per woning
Deventer	20.000	per woning	14.000	per woning
Diemen	15.400	per woning	13.100	per woning
Dijk en Waard	22.014	per woning	17.612	per woning
Doetinchem	21.741	per woning		
Dronten	17.300	per woning	13.600	per woning
Ede	27.200	per woning	20.500	per woning

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Emmen	18.000	per woning	18.000	per woning
Enschede	20.000	per woning	15.000	per woning
Epe	22.000	per woning	18.000	per woning
Goeree-Overflakkee	19.346	per woning	19.346	per woning
Goes			16.350	per woning
Goirle	20.000	per woning		
Groningen	19.156	per woning	17.559	per woning
Haarlem	22.429	per woning	22.429	per woning
Haarlemmermeer	31.945	per woning	25.556	per woning
Hardenberg	15.963	per woning	15.963	per woning
Heemskerk	21.284	per woning	239	per m2 bvo
Hellevoetsluis	23.338	per woning	23.338	per woning
Hengelo	36.400	per woning	32.760	per woning
Het Hogeland	15.963	per woning	15.963	per woning
Heusden	24.364	per woning	20.477	per woning
Hilvarenbeek	21.284	per woning	21.284	per woning
Hoeksche Waard	22.348	per woning	19.156	per woning
Hof van Twente	20.804	per woning		
Hoogeveen	17.000	per woning	13.600	per woning
Hoorn			21.233	per woning
Kaag en Braassem	20.819	per woning	20.819	per woning
Krimpenerwaard	22.500	per woning	22.500	per woning
Lansingerland	23.945	per woning	19.156	per woning
Leeuwarden	28.823	per woning	28.823	per woning

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Leiden	17.650	per woning	15.885	per woning
Leiderdorp	17.825	per woning		
Lelystad	18.318	per woning	14.224	per woning
Leudal	25.500	per woning		
Leusden	21.616	per woning	16.212	per woning
Lingewaard	20.000	per woning	17.000	per woning
Maastricht	18.625	per woning	16.645	per woning
Meppel	24.701	per woning		
Middelburg	25.317	per woning	18.712	per woning
Midden-Groningen	17.240	per woning	15.537	per woning
Montfoort	25.600	per woning	20.200	per woning
Nieuwegein	23.200	per woning	18.700	per woning
Oegstgeest	16.500	per woning	16.500	per woning
Oisterwijk	21.284	per woning	21.284	per woning
Ommen	15.963	per woning		
Ooststellingwerf	15.000	per woning	10.500	per woning
Overbetuwe	20.000	per woning	12.860	per woning
Pijnacker-Nootdorp	22.750	per woning	16.500	per woning
Purmerend	17.285	per woning	14.949	per woning
Putten	24.211	per woning		
Raalte	19.156	per woning	21.284	per woning
Reusel-De Mierden	25.541	per woning		
Rheden	20.852	per woning	20.852	per woning
Ridderkerk	23.500	per woning	19.000	per woning
Schagen	16.530	per woning	13.230	per woning
Scherpenzeel	32.277	per woning	16.139	per woning
Schiedam	37.247	per woning	28.734	per woning
Schouwen-Duiveland	15.000	per woning	15.000	per woning
's-Hertogenbosch	22.258	per woning		
Sittard-Geleen	19.700	per woning	19.700	per woning
Soest	22.497	per woning	16.872	per woning
Steenwijkerland	11.250	per woning	11.250	per woning

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Stein	21.934	per woning	21.934	per woning
Stichtse Vecht	20.000	per woning	20.000	per woning
Súdwest-Fryslân	22.500	per woning	16.800	per woning
Terneuzen	18.500	per woning		
Tilburg	23.750	per woning	23.750	per woning
Tynaarlo	25.000	per woning	25.000	per woning
Uitgeest	24.317	per woning	24.317	per woning
Urk	24.617	per woning	24.617	per woning
Utrecht	36.086	per woning	27.065	per woning
Veenendaal	19.564	per woning	15.217	per woning
Velsen	19.553	per woning	15.527	per woning
Venlo	25.000	per woning	25.000	per woning
Vlaardingen	18.272	per woning	12.181	per woning
Vlissingen	20.000	per woning	20.000	per woning
Voorschoten	22.987	per woning	19.049	per woning
Waddinxveen	22.235	per woning	16.511	per woning
Wageningen	20.000	per woning	17.000	per woning
Wassenaar	23.345	per woning	19.346	per woning
Westerveld	15.000	per woning	10.500	per woning
Westland	21.616	per woning	17.292	per woning
Wijchen	14.501	per woning	14.501	per woning
Wijk bij Duurstede	23.150	per woning	23.150	per woning
Winterswijk	22.967	per woning		
Woerden	23.953	per woning	23.953	per woning
Zandvoort	22.522	per woning	22.522	per woning
Zeewolde	20.757	per woning	16.605	per woning
Zeist	13.217	per woning		
Zevenaar	22.500	per woning		
Zoetermeer	31.759	per woning	31.759	per woning
Zutphen	20.000	per woning	14.000	per woning
Zwijndrecht	14.822	per woning	14.822	per woning

I-b De grondprijzen per m2 kavel, per gemeente
(bedragen exclusief btw, prijspeil 2022, waar nodig geïndexeerd)

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Almelo	176	per m2 kavel	285	per m2 gbo
Alphen-Chaam	192	per m2 kavel		
Arnhem	245	per m2 kavel	195	per m2 bvo
Baarle-Nassau	192	per m2 kavel		
Bergeijk	245	per m2 kavel	245	per m2 kavel
Best	330	per m2 kavel	330	per m2 bvo
Beuningen	238	per m2 kavel		
Boekel	210	per m2 kavel		
Buren	176	per m2 kavel	176	per m2 bvo
Cranendonck	246	per m2 kavel		
Dalfsen	140	per m2 kavel		
Dongen	213	per m2 kavel	213	per m2 bvo
Druten	277	per m2 kavel	351	per m2 bvo
Eindhoven	293	per m2 kavel	293	per m2 bvo
Geldrop-Mierlo	352	per m2 kavel		
Gemert-Bakel	230	per m2 kavel		
Gilze en Rijen	192	per m2 kavel		
Hattem	205	per m2 kavel	297	per m2 bvo
Heeze-Leende	275	per m2 kavel	275	per m2 kavel
Helmond	297	per m2 kavel	297	per m2 bvo
Hilversum	396	per m2 kavel	164	per m2 bvo
Horst aan de Maas	135	per m2 kavel	135	per m2 kavel
Kampen	150	per m2 kavel		

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Laarbeek	236	per m2 kavel		
Maasdriel	198	per m2 kavel	198	per m2 kavel
Meierijstad	263	per m2 kavel	22.906	per woning
Montferland	192	per m2 kavel		
Neder-Betuwe	194	per m2 kavel		
Nederweert	224	per m2 kavel	27.979	per woning
Nijkerk	201	per m2 kavel	283	per m2 bvo
Noord-Beveland	100	per m2 kavel		
Noordoostpolder	150	per m2 kavel	20.000	per woning
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	293	per m2 kavel		
Nunspeet	181	per m2 kavel	217	per m2 kavel
Oldebroek	160	per m2 kavel	234	per m2 gbo
Olst-Wijhe	135	per m2 kavel		
Oss	200	per m2 kavel		
Peel en Maas	135	per m2 kavel	17.500	per woning
Reimerswaal	160	per m2 kavel		
Rucphen	160	Per m2 kavel		
Someren	238	per m2 kavel		
Son en Breugel	347	per m2 kavel		
Steenbergen	197	per m2 kavel		
Texel	100	per m2 kavel		
Tholen	173	per m2 kavel		
Tytsjerksteradiel	67	per m2 kavel		

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Veere	135	per m2 kavel		
Veldhoven	275	per m2 kavel		
Venray	115	per m2 kavel	17.500	per woning
Vught	216	per m2 kavel		
Waalre	344	per m2 kavel	344	per m2 kavel
Waterland	234	per m2 kavel	234	per m2 kavel
Weert	212	per m2 kavel	22.629	per woning
West Betuwe	266	per m2 kavel	266	per m2 kavel
Zwolle	125	per m2 kavel	125	per m2 bvo

I-c De grondprijzen per overige eenheden, per gemeente
(bedragen exclusief btw, prijspeil 2022, waar nodig geïndexeerd)

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Gouda	200	per m2 gbo		
Hollands Kroon	135	per m2 bvo	135	per m2 bvo
Leidschendam-Voorburg	175	per m2 bvo	175	per m2 bvo
Noordwijk	191	per m2 bvo	191	per m2 bvo
Rotterdam	105	per m2 bvo	94	per m2 bvo
's-Gravenhage	134	per m2 bvo	111	per m2 bvo
Zuidplas	227	per m2 bvo	200	per m2 bvo

Bijlage II: Toelichting op het onderzoek

Dataset

De data zijn verzameld door op internet te zoeken naar het grondprijsbeleid. Naast google en gemeentelijke websites is gezocht in raadsinformatiesystemen. Er is gezocht op de term grondprijzen, naar nota's grondprijsbeleid, grondprijsbrieven, de paragraaf grondbeleid van begrotingen en in prestatieafspraken.

Niet van alle gemeenten is een grondprijs opgenomen. Een deel van deze gemeenten heeft wel openbare grondprijzen, maar niet gespecificeerd voor sociale huurwoningen. Dit komt bijvoorbeeld doordat de prijzen een % van de vrije sectorhuurprijs of een grondquote zijn.

Van de andere gemeenten zijn geen (openbare) grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden.

De openbare grondprijzen zijn vaak het vertrekpunt voor onderhandelingen, dus geen gerealiseerde prijzen. De grondprijzen hebben bijna altijd betrekking op bouw- en woonrijpe grond.

Uitgangspunten voor de weergegeven grondprijzen

Gemeenten hanteren verschillende uitgangspunten bij het vaststellen van grondprijzen voor sociale huurwoningen. Dit bemoeilijkt het vergelijken van de prijzen. In deze editie zijn de grondprijzen gehanteerd zoals opgenomen in het grondprijsbeleid.

Vanaf de editie 2019 zijn alleen grondprijzen meegenomen van vijf jaar en jonger. In de analyse van deze editie zijn alleen (geïndexeerde) grondprijzen meegenomen waarvan deze is gevonden voor 2021 of 2022. Voor de gemeenten met de grondprijs uit 208, 2019 en 2020 zijn deze wel geïndexeerd naar 2022 en opgenomen in bijlage 1.

Verschillende gemeenten hanteren een grondquote (over de stichtingskosten of de VON-prijs), een afslag op de marktprijs of bepalen de grondprijzen situationeel. Voor deze gemeenten is geen grondprijs opgenomen.

Daar waar sprake is van bandbreedten is gemiddeld.

Minimumprijzen zijn als prijzen overgenomen.

Grondprijzen zijn waar nodig geïndexeerd naar 2022, met de genoemde index in het grondbeleid en anders met CPI (inflatie).

Grondprijzen zijn exclusief btw verondersteld, daar waar dit niet expliciet vermeld is.

De grondprijzen zijn voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Enkele gemeenten hanteren ook lagere grondprijzen voor woningen tot de aftoppingsgrens. In deze gevallen is de grondprijs voor woningen tot de liberalisatiegrens opgenomen bij het bepalen van de mediane grondprijs.

BIJLAGE 3

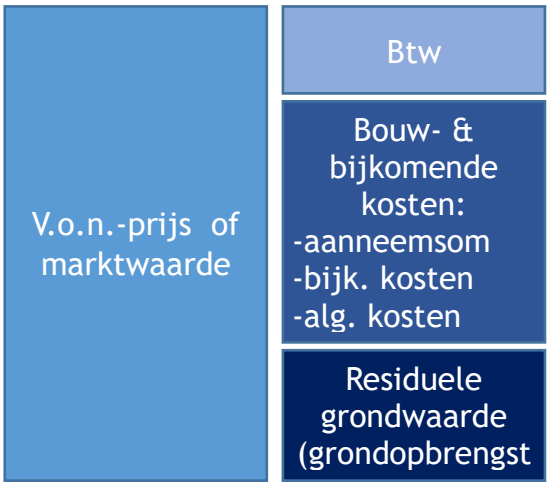
Straat	Huisnr.	Postcode	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs	Transactieprijs per m2 incl. index en btw	Transactiedatum	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Inhoud woning	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode	Type woning	(Voorlopig) energielabel
Tussenwoningen en Hoekwoningen														
Tarwe	28	6091 PS	LEVEROY	Kosten koper	€ 255.000	€ 3.112	03-07-2021	1	87	406	147	2019	Tussenwoning	A
Taxusstraat	29	6031 WD	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 269.000	€ 2.738	14-05-2021	15	103	435	225	1984	Hoekwoning	
Bredeweg	66	6031 CM	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 450.000	€ 3.441	10-12-2021	29	131	460	218	2012	Hoekwoning	A
Staat	34	6031 EM	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 259.000	€ 3.010	15-02-2022	69	86	366	145	1935	Hoekwoning	G
Montgomerystraat	29	6031 JE	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 340.000	€ 2.581	11-04-2022	36	133	498	410	1934	Hoekwoning	
Staat	30	6031 EM	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 250.500	€ 3.127	11-06-2021	18	84	360	139	1985	Tussenwoning	B
Rijksweg Zuid	11	6031 RL	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 250.555	€ 2.614	06-10-2021	29	96	397	120	1933	Tussenwoning	E
Annastraat	27	6035 BJ	OSPEL	Kosten koper	€ 245.000	€ 3.067	03-02-2021	20	92	405	217	1976	Hoekwoning	C
Meester Schakenhof	16	6035 CW	OSPEL	Kosten koper	€ 258.016	€ 2.915	02-09-2021	23	94	343	143	2004	Tussenwoning	A
2-onder-1 kap woningen														
Concordiastraat	30	6092 NM	LEVEROY	Kosten koper	€ 270.000	€ 3.419	10-06-2021	24	87	450	295	1996	2-onder-1-kapwoning	B
Concordiastraat	36	6092 NM	LEVEROY	Kosten koper	€ 258.316	€ 3.153	24-09-2021	16	87	390	215	1996	2-onder-1-kapwoning	B
Dorpstraat	10	6091 NK	LEVEROY	Kosten koper	€ 322.010	€ 2.204	09-06-2022	29	149	620	212	1932	2-onder-1-kapwoning	D
Azaleastraat	22	6031 VH	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 260.000	€ 2.326	12-01-2021	30	114	540	249	1977	2-onder-1-kapwoning	C
Toren	24	6031 GE	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 362.000	€ 2.968	29-01-2021	15	133	528	225	1987	2-onder-1-kapwoning	C
Laurierstraat	48	6031 WE	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 265.000	€ 3.247	02-02-2021	22	89	300	230	1984	2-onder-1-kapwoning	
Bredeweg	70	6031 CM	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 358.500	€ 2.384	10-03-2021	120	164	696	304	1986	2-onder-1-kapwoning	C
Mandenmaker	26	6031 JK	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 431.336	€ 3.401	09-04-2021	19	133	603	234	2016	2-onder-1-kapwoning	A
Mandenmaker	12	6031 JK	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 356.000	€ 3.555	13-04-2021	20	105	440	207	2016	2-onder-1-kapwoning	A
Magnoliastraat	52	6031 WB	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 345.000	€ 3.119	02-05-2021	25	116	440	235	1982	2-onder-1-kapwoning	C
Blekerveld	6	6031 JN	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 431.134	€ 4.186	03-05-2021	23	108	579	237	2017	2-onder-1-kapwoning	
Koperslager	11	6031 JD	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 430.000	€ 3.757	13-06-2021	20	120	480	218	2016	2-onder-1-kapwoning	A
Magnoliastraat	66	6031 WB	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 375.000	€ 3.419	24-06-2021	23	115	445	260	1983	2-onder-1-kapwoning	B
Amaliastraat	14	6031 DH	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 410.000	€ 3.307	29-06-2021	16	130	479	220	2014	2-onder-1-kapwoning	
Esdoornstraat	5	6031 VK	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 322.000	€ 2.816	10-08-2021	15	117	509	238	1975	2-onder-1-kapwoning	
Kerneel	49	6031 HV	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 531.500	€ 2.847	15-09-2021	31	191	742	304	2004	2-onder-1-kapwoning	A
Stepke	17	6031 GH	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 435.000	€ 3.180	11-10-2021	26	137	600	237	1992	2-onder-1-kapwoning	B
Tichelveld	3	6031 GN	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 405.000	€ 2.723	01-11-2021	17	149	602	242	1987	2-onder-1-kapwoning	C
Mandenmaker	22	6031 JK	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 420.022	€ 3.596	02-11-2021	35	117	440	221	2016	2-onder-1-kapwoning	A
Esdoornstraat	13	6031 VK	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 380.000	€ 2.321	11-11-2021	34	164	596	254	1973	2-onder-1-kapwoning	
Hoge Notte	17	6031 HW	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 450.000	€ 3.290	22-11-2021	13	137	510	294	2004	2-onder-1-kapwoning	B
Sjeeshuijs	14	6031 GB	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 475.000	€ 2.782	29-12-2021	28	171	653	255	1997	2-onder-1-kapwoning	
Kraan	28	6031 RZ	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 391.250	€ 2.578	31-12-2021	16	152	473	659	1840	2-onder-1-kapwoning	D
Oranjestraat	9	6031 AS	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 298.100	€ 2.759	15-01-2022	20	108	464	231	1968	2-onder-1-kapwoning	
Beurseland	20	6031 GR	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 385.050	€ 2.984	20-01-2022	23	129	511	230	1985	2-onder-1-kapwoning	A
Burg. van Udenstraat	17	6031 EH	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 389.000	€ 2.584	05-04-2022	22	152	620	343	1957	2-onder-1-kapwoning	
Geenestraat	95	6031 VN	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 415.000	€ 3.175	11-04-2022	47	132	485	238	1972	2-onder-1-kapwoning	A
Florastraat	54	6031 XN	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 400.000	€ 2.589	21-04-2022	24	156	538	240	1972	2-onder-1-kapwoning	D
Koningspark	5	6031 DJ	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 431.200	€ 3.225	05-05-2022	24	135	560	229	2017	2-onder-1-kapwoning	A
Strateris	8	6031 PC	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 465.000	€ 2.898	14-05-2022	17	162	636	496	1998	2-onder-1-kapwoning	B
Rietdekker	4	6031 JR	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 444.000	€ 3.865	03-06-2022	17	116	491	210	2016	2-onder-1-kapwoning	A
Arianestraat	10	6031 DG	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 451.251	€ 3.426	14-06-2022	28	133	554	220	2015	2-onder-1-kapwoning	A
Tichelveld	81	6031 GM	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 377.777	€ 3.211	25-07-2022	32	120	515	238	1988	2-onder-1-kapwoning	B
Kringgreppel	26	6034 PB	NEDERWEERT-EIND	Kosten koper	€ 417.026	€ 3.247	11-07-2022	20	131	513	307	2001	2-onder-1-kapwoning	A
Onze Lieve Vrouwestraat	38	6035 AR	OSPEL	Kosten koper	€ 236.500	€ 3.026	04-02-2021	20	90	350	341	1955	2-onder-1-kapwoning	D
Korenbloemstraat	33	6035 AX	OSPEL	Kosten koper	€ 316.000	€ 3.369	12-02-2021	16	108	550	303	1971	2-onder-1-kapwoning	C
Lemmenhoek	56	6035 AL	OSPEL	Kosten koper	€ 280.000	€ 2.986	08-03-2021	20	108	552	311	1963	2-onder-1-kapwoning	
Gruttostraat	5	6035 GE	OSPEL	Kosten koper	€ 287.600	€ 3.335	10-04-2021	25	95	413	247	1987	2-onder-1-kapwoning	C
Vlut	23	6035 PJ	OSPEL	Kosten koper	€ 350.000	€ 2.641	18-05-2021	28	146	543	203	2011	2-onder-1-kapwoning	A
Leeuwebekstraat	41	6035 CH	OSPEL	Kosten koper	€ 322.650	€ 2.194	09-06-2021	37	162	633	245	1979	2-onder-1-kapwoning	
Hennesweg	1	6035 AD	OSPEL	Kosten koper	€ 375.000	€ 2.765	22-07-2021	30	144	552	230	2006	2-onder-1-kapwoning	A
Klaproosstraat	11	6035 BE	OSPEL	Kosten koper	€ 335.011	€ 2.495	06-10-2021	16	139	695	288	1972	2-onder-1-kapwoning	
Onze Lieve Vrouwestraat	8	6035 AP	OSPEL	Kosten koper	€ 365.000	€ 2.885	18-11-2021	73	131	613	372	1975	2-onder-1-kapwoning	C
Laonepaat	27	6035 CC	OSPEL	Kosten koper	€ 336.000	€ 4.150	22-03-2022	15	83	380	270	2007	2-onder-1-kapwoning	A
Gruttostraat	17	6035 GE	OSPEL	Kosten koper	€ 320.000	€ 3.803	10-05-2022	28	86	454	234	1987	2-onder-1-kapwoning	C
Veenring	25	6035 CN	OSPEL	Kosten koper	€ 466.000	€ 2.835	17-06-2022	19	168	715	366	2018	2-onder-1-kapwoning	A++
appartementen														
Rochushof	6	6031 EZ	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 246.000	€ 3.468	23-04-2021	23	78	255	0	1999	appartement	A
Rochushof	17	6031 EZ	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 430.000	€ 4.147	07-06-2021	20	114	477	0	1999	appartement	B
Harrie Carisstraat	13	6031 HG	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 250.000	€ 3.927	18-06-2021	16	70	213	0	1999	appartement	
Burgemeester Hobusstraat	65	6031 VA	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 240.000	€ 4.256	29-06-2021	16	62	240	0	1998	appartement	B
Burgemeester Hobusstraat	67	6031 VA	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 257.500	€ 3.369	07-09-2021	34	80	300	0	1998	appartement	B
Burgemeester Hobusstraat	59	6031 VA	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 275.000	€ 3.435	19-01-2022	7	80	300	0	1998	appartement	B
Brugstraat	34	6031 EG	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 245.000	€ 3.060	28-01-2022	25	80	240	0	1988	appartement	B
St. Rochusstraat	13	6031 BG	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 275.000	€ 4.006	14-04-2022	11	70	276	0	2005	appartement	B
Lambertushof	6	6031 EP	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 273.000	€ 3.569	20-04-2022	22	78	240	0	1991	appartement	B
Harrie Carisstraat	18	6031 HG	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 221.000	€ 3.521	08-06-2022	72	64	195	0	2000	appartement	A
Beatrixstraat	30	6031 BC	NEDERWEERT	Kosten koper	€ 253.600	€ 3.565	22-07-2022	31	74	253	0	1994	appartement	C

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.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: 130 m².
- Perceeloppervlakte: 220 m².
- Eigen oprit en (mogelijkheid van) garage.





2. Kenmerken hoek- en rijwoningen:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur >=5.40 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Hoekwoning: woonoppervlakte 120 m²; perceeloppervlakte 200 m².
- Rijwoning: woonoppervlakte 110 m²; perceeloppervlakte 150 m².
- Hoekwoning heeft een beperkte strook grond naast de woning en de mogelijkheid van eigen oprit (3 meter breed) en garage.
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.





3. Kenmerken goedkope gemaximeerde hoek- en rijwoningen:

- 2 á 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur >=4.00 m.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Hoekwoning: woonoppervlakte 80 m²; perceeloppervlakte 133 m².
- Rijwoning: woonoppervlakte 75 m²; perceeloppervlakte 102 m².
- Hoekwoning heeft een beperkte strook grond naast de woning.
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 2 á 4 tussenwoningen.





4. Kenmerken appartement:

- maximaal 4 á 5 bouwlagen.
- Woonoppervlakte 80 m².
- Parkeren op maaiveld.
- Berging in kelder of op begaande grond.
- Uitwendig balkon of inpandige buitenruimte.





BIJLAGE 6

Gloudemans

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1392.6
Datum	11-8-2022
Versie	1392.1-R1c1
Status	Concept

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Totaal (afgerond)
Programma					
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	Koop	
Type		2 ^1 kap	Rijwoning	Hoekwoning	
Aantal		1	1	1	3
m2 gbo		130	110	120	360
vormfactor		0,70	0,75	0,75	
m2 bvo		186	147	160	492
m3	2,9	539	425	464	1.428
m2 kavel		220	150	200	570
Marktwaarde					
VON-prijs (incl. btw)		**€ 429.000,00**	**€ 330.000,00**	**€ 384.000,00**	**€ 1.143.000**
per m2 gbo		€ 3.300,00	€ 3.000,00	€ 3.200,00	
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 354.545,45	€ 272.727,27	€ 317.355,37	€ 944.628
Stichtingskosten					
Bouwkosten		*€ 236.785,71*	*€ 176.000,00*	*€ 200.000,00*	*€ 612.786*
per m2 bvo		€ 1.275,00	€ 1.200,00	€ 1.250,00	
per m3		€ 439,66	€ 413,79	€ 431,03	
Bijkomende kosten	13%	€ 30.782,14	€ 22.880,00	€ 26.000,00	€ 79.662
per m2 bvo		€ 165,75	€ 156,00	€ 162,50	
per m3		€ 57,16	€ 53,79	€ 56,03	
Algemene kosten	4%	€ 14.181,82	€ 10.909,09	€ 12.694,21	€ 37.785
per m2 bvo		€ 76,36	€ 74,38	€ 79,34	
per m3		€ 26,33	€ 25,65	€ 27,36	
Winst & Risico	5%	€ 17.727,27	€ 13.636,36	€ 15.867,77	€ 47.231
per m2 bvo		€ 95,45	€ 92,98	€ 99,17	
per m3		€ 32,92	€ 32,06	€ 34,20	
Financieringskosten		€ 2.159,08	€ 1.614,75	€ 1.842,98	€ 5.617
Bouwtijd (maanden)		12	12	12	
Bouwrente		4%	4%	4%	
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	70%	
Rente over bouwkosten		€ 1.406,78	€ 1.045,65	€ 1.188,23	
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 752,29	€ 569,11	€ 654,74	
Bijkomende kosten, totaal		*€ 64.850*	*€ 49.040*	*€ 56.405*	*€ 170.295*
per m2 bvo		€ 349	€ 334	€ 353	
per m3		€ 120	€ 115	€ 122	
% bijkomende kosten van bouwkosten		27%	28%	28%	
Stichtingskosten (excl. btw)		**€ 301.636,03**	**€ 225.040,21**	**€ 256.404,96**	**€ 783.081**
per m2 bvo		€ 1.624,19	€ 1.534,37	€ 1.602,53	
per m3		€ 560,07	€ 529,09	€ 552,60	
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt	
Per woning					
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)		**€ 52.909,43**	**€ 47.687,07**	**€ 60.950,41**	
quote		15%	17%	19%	
per m2 kavel		€ 240,50	€ 317,91	€ 304,75	
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 52.909,43**	**€ 47.687,07**	**€ 60.950,41**	**€ 161.547**

BIJLAGE 7

Gloudemans

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1392.6
Datum	19-8-2022
Versie	1392.1-R2c1
Status	Concept

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Totaal (afgerond)
Programma				
Huur- of koopwoning		Koop	Koop	
Type		Rijwoning	Appartement	
Aantal		1	1	2
m2 gbo		75	80	155
vormfactor		0,75	0,76	
m2 bvo		100	105	205
m3	2,9	290	305	595
m2 kavel		102	0	102
Marktwaarde				
VON-prijs (incl. btw)		**€ 225.000,00**	**€ 292.000,00**	**€ 517.000**
per m2 gbo		€ 3.000,00	€ 3.650,00	
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 185.950,41	€ 241.322,31	€ 427.273
Stichtingskosten				
Bouwkosten		*€ 120.000,00*	*€ 150.000,00*	*€ 270.000*
per m2 bvo		€ 1.200,00	€ 1.425,00	
per m3		€ 413,79	€ 491,38	
Bijkomende kosten	13%	€ 15.600,00	€ 19.500,00	€ 35.100
per m2 bvo		€ 156,00	€ 185,25	
per m3		€ 53,79	€ 63,88	
Algemene kosten	4%	€ 7.438,02	€ 9.652,89	€ 17.091
per m2 bvo		€ 74,38	€ 91,70	
per m3		€ 25,65	€ 31,62	
Winst & Risico	5%	€ 9.297,52	€ 12.066,12	€ 21.364
per m2 bvo		€ 92,98	€ 114,63	
per m3		€ 32,06	€ 39,53	
Financieringskosten		€ 1.100,97	€ 1.385,80	€ 2.487
Bouwtijd (maanden)		12	12	
Bouwrente		4%	4%	
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	
Rente over bouwkosten		€ 712,94	€ 891,18	
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 388,03	€ 494,63	
Bijkomende kosten, totaal		*€ 33.437*	*€ 42.605*	*€ 76.041*
per m2 bvo		€ 334	€ 405	
per m3		€ 115	€ 140	
% bijkomende kosten van bouwkosten		28%	28%	
Stichtingskosten (excl. btw)		**€ 153.436,50**	**€ 192.604,81**	**€ 346.041**
per m2 bvo		€ 1.534,37	€ 1.829,75	
per m3		€ 529,09	€ 630,95	
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	
Per woning				
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)		**€ 32.513,91**	**€ 48.717,50**	
quote		17%	20%	
per m2 kavel		€ 320,00	nvt	
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 32.513,91**	**€ 48.717,50**	**€ 81.231**