



GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Nederweert / Grondprijisadvies 2025 Bedrijventerrein

KENMERK

1392.10-D2d1/jh/s

DATUM

8 januari 2025

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

DOSSIER

Gemeente Nederweert / Grondprijzadvies 2025 Bedrijventerrein

KENMERK

1392.10-D2d1/jh/s

DESKUNDIGEN

G. Schol BBA RT

ing. J.C. van den Heuvel

STATUS

Definitief

DATUM

8 januari 2025

GLOUDEMANS

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



Versie 2022.1

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN.....	4
1.1.	Introductie	4
1.2.	Uitgangspunten advies.....	4
2.	MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN	5
2.1.	Algemeen	5
2.2.	Landelijke marktanalyse	5
2.3.	Kansen en Bedreigingen bedrijfsmarkt 2024/2025.....	9
2.4.	Regionale marktanalyse.....	11
3.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS	13
3.1.	Algemeen	13
3.2.	Referentieonderzoek	13
3.3.	Vergelijk uitgiftebeleid gemeenten.....	15
4.	GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Uitgangspunten waardering	17
4.3.	Grondprijisadvies bedrijfskavels	17
5.	BIJLAGEN.....	18

1. ALGEMEEN

1.1. INTRODUCTIE

Er is verzocht om een grondprijisadvies uit te brengen voor de in 2025 te hanteren uitgifteprijzen voor bedrijfskavels binnen de gemeente Nederweert. Grondprijisadvies is een deskundige schatting van de waarde van een stuk grond bestemd voor een bepaalde functie. Het doel van een dergelijke schatting is om inzicht te geven in waarde van te verkopen stukken grond voor bouw en ontwikkeling. Grondprijisadviezen kunnen gebruikt worden in concrete verkoopsituaties of om houvast te bieden aan grondbeleid, grondexploitatie en ruimtelijke ordening. De in dit rapport bepaalde grondprijzen zijn een benadering en betreffen – tenzij specifiek anders aangegeven – minimumprijzen. In de praktijk zullen locatiespecifieke factoren ervoor zorgen dat een casus kan afwijken van de in dit rapport gehanteerde situatie. Bij het toepassen van dit grondprijisadvies is het dus mogelijk om gemotiveerd van hier genoemde prijzen af te wijken.

Grondprijisadviezen kunnen verschillende categorieën behelzen. Woningbouw, bedrijventerreinen en reststroken zijn enkele van de meest gangbare types. Afhankelijk van het type bestemming worden er verschillende methodes gebruikt om de waarde te bepalen. Voor bedrijventerrein wordt er gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Afhankelijk van de specifieke opdracht kan het advies worden toegespitst op specifieke projecten of kan er een uitsplitsing gemaakt worden voor bijvoorbeeld verschillende kernen binnen een gemeente.

1.2. UITGANGSPUNTEN ADVIES

Dit grondprijisadvies heeft betrekking op de uitgifteprijzen voor (bouwrijpe) bedrijfskavels waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat er sprake is van een hoogwaardig bedrijventerrein met goede courante¹ kavels en een goede bereikbaarheid met een gunstige ligging ten opzichte van de A2 en de provinciale wegen. Ten behoeve van dit advies is een marktanalyse opgesteld waarin de marktontwikkelingen binnen de sector zijn onderzocht. Er is gekeken naar de markt op nationaal en regionaal niveau om een beeld te vormen van het huidige economisch landschap en de ontwikkelingen die in het komende jaar van belang zullen zijn.

De in dit rapport genoemde uitgifteprijzen betreffen minimumprijzen voor het jaar 2025. Afhankelijk van locatie, op basis van beleid of door specifieke kaveleigenschappen kan gemotiveerd worden afgeweken van bovengenoemde prijzen.

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

¹ Courantheid: de gewildheid of verkoopbaarheid van een object. Objecten met een goede marktpositie en eigenschappen worden aangeduid met courant en objecten met een verminderde bruikbaarheid worden vaak aangeduid als incourant.

2. MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN

2.1. ALGEMEEN

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op verschillende niveaus. De landelijke marktanalyse geeft een beeld van verschillende ontwikkelingen en trends, alsmede van de huidige staat van de bedrijfsmarkt. Hieruit worden actuele kansen en bedreigingen opgemaakt. Het onderzoek vindt plaats op basis van verschillende publicaties van onder andere NVM, Stec Groep en Dynamis.

2.2. LANDELIJKE MARKTANALYSE

ALGEMEEN

De bedrijfsmarkt staat al meerdere jaren onder druk. Er is een overschot aan vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimte, en tegelijkertijd is er slechts zeer beperkt grond beschikbaar voor nieuwbouw van bedrijfsruimtes. Zelfs een lichte afname in marktsentiment van het bedrijfsleven had geen (merkbare) effecten op de huidige krapte. De bedrijfssector blijft daarnaast last houden van maatschappelijke problemen die op de sector drukken, bijvoorbeeld de stikstofproblematiek, netcongestie² en nationale schaarste aan grond.

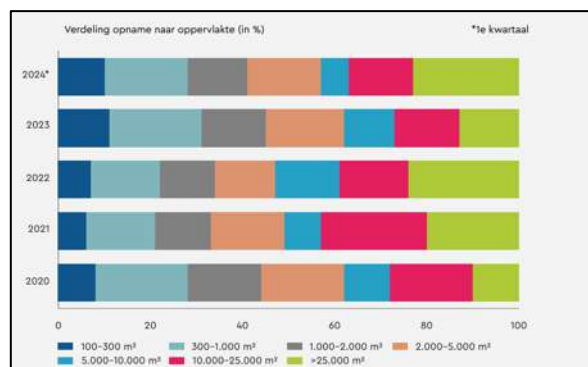
Het investeringsklimaat is momenteel verre van ideaal. Hoge kosten en een (relatief) hoog renteniveau zorgen ervoor dat bedrijven moeilijker winstgevend blijven. Ook geopolitieke kwesties zoals de oorlog in Oekraïne, einde van de coronasteun³ en opgelopen personeelskosten hebben gedurende 2023 hun effect gehad op de rendabelheid van ondernemingen. De bouwkosten zijn na een aantal extreme jaren weer gestabiliseerd, maar vooral de arbeidskosten wegen nog zwaar. In de eerste vijf maanden lag het aantal faillissementen dan ook 40% hoger in vergelijking met 2023. De vooruitzichten zijn inmiddels weer iets positiever, maar zullen vooral nauw samenhangen met algemene verbetering van de economie gedurende het jaar. Deze moeilijker economische omstandigheden hebben overigens weinig effect gehad op de markt voor bedrijfspanden en gronden. Het aanbod nam weliswaar toe van 3,2% naar 3,6% van de totale voorraad, maar dit is nog steeds historisch laag te noemen (zie ook de hierna volgende figuren), zeker doordat er nauwelijks nieuwbouwkavels en uitbreidingsmogelijkheden beschikbaar zijn.

AANBOD, OPNAME EN PRIJSNIVEAU

De opname van bedrijfsruimte liep in 2023 met 21% terug, een daling die vergelijkbaar was met een jaar eerder. Het aantal transacties lag juist iets hoger met een stijging van ca. 7%. In 2023 nam de opname van grote objecten aanzienlijk af, vooral bij bedrijfsruimtes van >25.000 m². In het eerste kwartaal van 2024 nam echter juist precies deze klasse opnieuw toe, het zal gedurende het jaar duidelijk worden of dit een structurele ontwikkeling betreft.



Figuur 1: opname en aantal transacties bedrijfsruimte per kwartaal (2021 – 2024), NVM

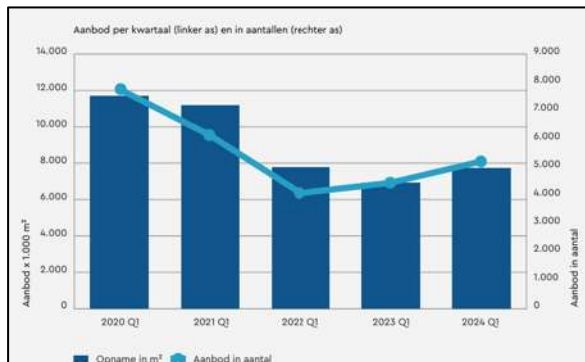


Figuur 2: oppervlakteklasse opname (2020 – 2024), NVM

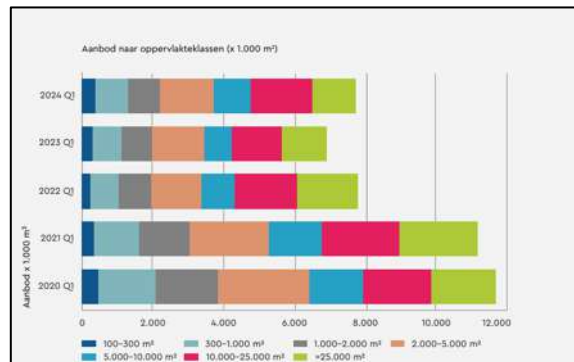
² Overmatige drukte of file op het elektriciteitsnet. Dit treedt op als de volledige capaciteit van het net is bereikt.

³ Alsmede start van terugbetaling uitgestelde belastingbetalingen

De toename in het aanbod wordt voornamelijk toegeschreven aan sectoren zoals industrie, handel en bouw, die het in 2023 economisch moeilijk hadden. Deze bedrijven moesten hierdoor uitbreiding uitstellen of gingen in sommige gevallen failliet, waardoor het aanbod ietsje ruimer werd. Deze (beperkte) toename van het aanbod was dan ook totaal niet terug te zien in de ontwikkeling van het prijsniveau. De mediane⁴ koopprijs nam met meer dan 12% toe tot een mediane prijs van € 1.351 per m² in het eerste kwartaal van 2024. In 2022 bedroeg dit nog € 1.093/m² en in 2023 € 1.204/m². Prijzen worden steeds meer gedictieerd door de uitbreiding van de activiteiten die een aankoop mogelijk maakt. Vooral kleine en middelkleine ondernemers die sterke groei doormaken bieden soms ruim boven de vraagprijs omdat de bedrijfsmatige baten zwaarder wegen dan de hoge aanschafprijs.



Figuur 3: opname en aantal aangeboden bedrijfsobjecten per kwartaal (2021 – 2024), NVM



Figuur 4: oppervlakteklasse aanbod (2020 – 2024), NVM

In tegenstelling tot de koopprijzen lijken de huurprijzen hun top bereikt te hebben en te stagneren. In het eerste kwartaal van 2024 bedroeg de mediane huurprijs € 83 per m², dit was slechts marginaal hoger dan de prijs van 2023 die uitkwam op € 82 per m². Mogelijk is de huurdraagkracht of betaalbereidheid niet voldoende om hogere prijzen te realiseren.

STROOMNET EN STROOMGEBIED

Voor bedrijven is netcongestie in afgelopen jaren een groot probleem geworden. Het stroomnet is vol, waardoor nieuwe bedrijven lang moeten wachten op een aansluiting, of zelfs helemaal niet aangesloten kunnen worden. Per februari 2024 was er een wachtlijst van 9.000 aanvragen bij netbeheerders. Deze netcongestie is ontstaan door een combinatie van het toenemen van stroomgebruik en een verandering in het gebruik van het stroomnet. Zo heeft de extra energieopwekking geleid tot een drastische toename van de hoeveelheid terug geleverde stroom. Voor terug levering op deze schaal is het stroomnet op veel plekken simpelweg onvoldoende toereikend. Wanneer het stroomnet vol of bijna vol is kan dit ontwikkelingen remmen. De beperkte capaciteit zorgt ervoor dat beoogde bedrijventerrein concurreren met andere soorten gebruik om aansluitingen, bijvoorbeeld met woningbouw. Dit kan leiden tot het bevroren van projecten die anderzijds gewoon doorgang zouden kunnen vinden. Netbeheerders werken reeds aan het oplossen van de congestie, maar dit is een langer proces. De structurele oplossing is het toevoegen van meer netcapaciteit, maar er zijn ook manieren om de huidige capaciteit beter te benutten. Verlaging van de vraag en voorzien van eigen opwekking zijn hierin de meest voor de hand liggende maatregelen, maar dit kan bijvoorbeeld ook door slimme regulering van energieopslag waardoor pieken beter opgevangen kunnen worden.

De verduurzamingsopgave van bedrijfsruimtes heeft een directe relatie met de netcongestie. Het kan zowel fungeren als extra opgave door de toevoeging van nog meer opwekking en terug levering, maar ook als oplossing door oplossingen zoals energyhubs. Dergelijke hubs maken het mogelijk om opwekking en gebruik van energie binnen een lokaal grid af te stemmen. Dergelijke oplossingen vergen wel een gemeenschappelijke strategie, en een meer actieve rol van de gebruikers.

In meer algemene zin valt te zien dat verduurzaming van bedrijfsruimtes nog redelijk achterblijft. Voornamelijk grote beleggers en gebruikers beschikken over een duurzaamheidsstrategie en nemen actief stappen om hun vastgoed te verduurzamen. Onder kleinere bedrijven wordt hier minder op geacteerd. Doordat de markt zeer krap is worden daarnaast ook geregeld verouderde panden opgenomen. Hierbij worden vaak wel verbeteringen uitgevoerd, maar rigoureuze grootschalige investeringen op duurzaamheidsvlak zijn voor dit soort verwervingen schaars. Bedrijfsruimtes kennen nog geen

⁴ Mediaan: middelste waarde van de groep getallen c.q. transacties

Figuur 6: overstromingsgevoelig gebied Nederland, IPCC

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

meer objecten in het noorden en oosten van het land, bijvoorbeeld in regio's als Almelo, Lelystad en Zwolle.

De schaarste aan bedrijfsgrond creëert een zoektocht naar nieuwe ontwikkellocaties en alternatieve oplossingen. Een van de mogelijkheden op dit vlak is het meer benutten van herontwikkeling op zogenaamde 'brownfields'⁸. Brownfields⁹ betreffen verouderde bedrijventerrein die door herontwikkeling kunnen worden omgevormd tot nieuwe kwalitatieve bedrijfslocaties. Brownfields als ontwikkellocatie voor bedrijfskavels staat in scherp contrast met greenfields¹⁰ waarbij kavels worden uitgegeven op gronden die nog niet eerder bedrijfsmatig in gebruik zijn genomen. Voor brownfields geldt dat er vaak nog sprake is van bodemvervuiling of incourant verouderd vastgoed aanwezig is. Voor de uitgave van nieuwe kavels moet er dus vaak gesloopt of gesaneerd worden. Daarnaast vereist het gebied als geheel ook vaak een kwaliteitsimpuls voor wat betreft infrastructuur, groenvoorziening, etc. Dit zorgt voor hogere projectkosten, maar door de aanhoudende grondprijsstijging van bedrijfskavels neemt de levensvatbaarheid voor dit soort ontwikkelingen toe. Een voordeel van dit soort ontwikkelingen is dat er stedenbouwkundig een kwalitatieve verbetering gerealiseerd kan worden. Verouderde en verloederde gebieden kunnen een impuls krijgen hetgeen ervoor zorgt dat dergelijke ontwikkelingen beleidsmatig wenselijker kunnen zijn dan greenfields. Het transformeren of slopen van oud of incourant vastgoed heeft daarna een positief effect op de bedrijfsvoorraad en vermindert structurele leegstand. Belangrijkste voorwaarde voor dergelijke ontwikkelingen is dat de locatie voldoende sterk is dat de potentie opweegt tegen de hiervoor genoemde investeringen.



Figuur 7: herontwikkeling brownfield-locatie De Haven Waalwijk, Panattoni Nederland

⁸ Logistics Real Estate – Dutch Market Report 2023, Industrial Real Estate (2023)

⁹ Brownfield: een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat ze slechts gebruikt of opnieuw kunnen worden gebruikt door middel van structurele maatregelen.

¹⁰ Greenfield: een volledig nieuw project dat niet wordt beperkt door eerdere werkzaamheden

2.3. KANSSEN EN BEDREIGINGEN BEDRIJFSMARKT 2024/2025

Schaarste domineert de bedrijfsruimtemarkt, zowel voor bedrijfspanden als voor bouw kavels. Ondanks ongunstige omstandigheden op het vlak van kosten, rentestanden en een toename in het aantal faillissementen overstijgt de vraag nog steeds ruim het aanbod. Dit zorgt ervoor dat prijzen voor bedrijfspanden en bouw kavels onverminderd door blijven stijgen. Schaarste van grond zorgt dat grondverkoop meer verschuift naar gebieden waar nog uitteefbare gronden beschikbaar zijn. Ook herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen zal steeds kansrijker worden naarmate de mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen blijven afnemen.

Externe factoren vermoeilijken de realisatie van nieuwe objecten en de uitgifte van nieuwe bedrijfsgronden. Hierbij is de beschikbaarheid van aansluitingen op het stroomnet steeds vaker een limiterende factor; het merendeel van de provincies zit op of tegen de capaciteitsgrenzen van hun netwerk aan. Integrale oplossingen zoals energy hubs vergen meer inspanning, maar kunnen cruciaal zijn voor het doorzetten van bedrijfsontwikkelingen, en deze tevens duurzamer en toekomstbestendiger maken. Duurzaamheid wordt daarbij opnieuw belangrijker. Concrete duurzaamheidseisen voor bedrijfsruimtes komen steeds dichterbij en zullen dus een nog belangrijkere factor worden voor eigenaren, gebruikers, financiers en overheden. Met de introductie en implementatie van EPBD IV lijkt de invoer van een labelplicht voor utiliteitsgebouwen een kwestie van tijd geworden.

KANSSEN BEDRIJFSMARKT

1. De vraag naar zowel bedrijfsgrond als bedrijfsruimte is al lange tijd hoog. Verspreid over verschillende oppervlakteklassen en specifieke gebouw-/locatietypes zijn er veel potentiële kopers op de markt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Locatie is hierbij de belangrijkste factor, naast de gebouwkwaliteit en in toenemende mate duurzaamheid.
2. De wensen en eisen van kopers en gebruikers hebben zich in de afgelopen jaren ontwikkeld. De vraag naar duurzame objecten blijft toenemen, vooral in verband met beoogde kostenbesparing op gebruikslasten. Grotere beleggers en gebruikers hanteren daarbij tevens strategische duurzaamheidsdoelen vanuit hun organisatie. Ook kleine bedrijfsunits in verzamelgebouwen zijn erg in trek bij het MKB.
3. Energy hubs bieden een potentiële oplossing voor de nijpende netcongestie¹¹. Door verbruik en opwekking af te stemmen binnen een bedrijventerrein (of gebied) kan de druk op het stroomnet verlaagd worden. Dit kan de realisatiekansen vergroten en bijdragen aan verduurzaming. Dit vereist wel een actieve rol van netbeheerders, overheden en (toekomstig) gebruikers.
4. Door de schaarste van nieuwe uitbreidingslocaties wordt er steeds vaker gekeken naar bestaande locaties. Door gebruik te maken van verwaarloosde of in onbruik geraakte gronden (brownfields) kunnen nieuwe kavels worden gerealiseerd op bestaande gronden. Een voordeel is dat herontwikkeling van brownfields zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de stad doordat onderbenutte gronden een nieuw doel krijgen.
5. Nederland beschikt over een van de sterkste Europese verbindingssnetten wat betreft transport. Dwars door het land lopen verschillende logistieke assen op het gebied van infrastructuur voor weg, water en spoor. Realisatie van bedrijfskavels in deze corridors biedt unieke hoogwaardige vestigingslocaties. Nieuwe en verbeterde verbindingen kunnen ervoor zorgen dat regio's die voorheen minder interessant waren voor bedrijvigheid een sterke economische impuls krijgen¹². In de logistieke sector is al een toename te zien in realisaties in gebieden die voorheen minder in trek waren, met aanhoudende schaarste zullen bedrijven steeds vaker naar dergelijke alternatieven bekijken als alternatief voor de traditionele hubs die nauwelijks uitgifte capaciteit hebben.

BEDREIGINGEN BEDRIJFSMARKT

1. Er is zeer weinig nieuwe grond beschikbaar voor bedrijfskavels. Een groot gedeelte van de gemeentes heeft nauwelijks bedrijfsgrond beschikbaar als aanbod, en ook de vooruitzichten op toekomstig aanbod zijn ontoereikend. Bedrijventerreinen concurreren steeds vaker met woningbouw en natuur om grondgebruik.
2. Netcongestie zorgt voor een directe limiet op nieuwe ontwikkelingen, of uitbreiding van bestaande activiteiten. Toegenomen gebruik en teruglevering kunnen niet goed verwerkt worden, vooral op piekmomenten. Structurele vergroting van de netcapaciteit vergt veel tijd, geld en coördinatie.
3. Door het gebrek aan aanbod staan koopprijzen van bedrijfskavels en bedrijfspanden onder druk. Sommige bedrijven moeten noodgedwongen afzien van verhuysbewegingen omdat er geen aanbod is, of zij uit de markt worden geprijsd. Voor wat betreft verhuurprijzen lijkt hierbij al een limiet te zijn bereikt wat betreft betaalbaarheid voor bedrijfsruimte.

¹¹ Netcongestie: extreme drukte of file op het elektriciteitsnet. Dit treedt op als de volledige capaciteit van het net is bereikt.

¹² Ten voorbeeld: de aanleg van de zogenaamde 'Lelylijn', een nieuwe spoorlijn tussen Lelystad en Groningen, kan zorgen voor een betere bereikbaarheid per trein met de noordelijk regio's. Die regio wordt daardoor interessanter voor vestiging van bedrijvigheid en creëert uitbreidingsmogelijkheden die in de bestaande hubs schaars zijn.

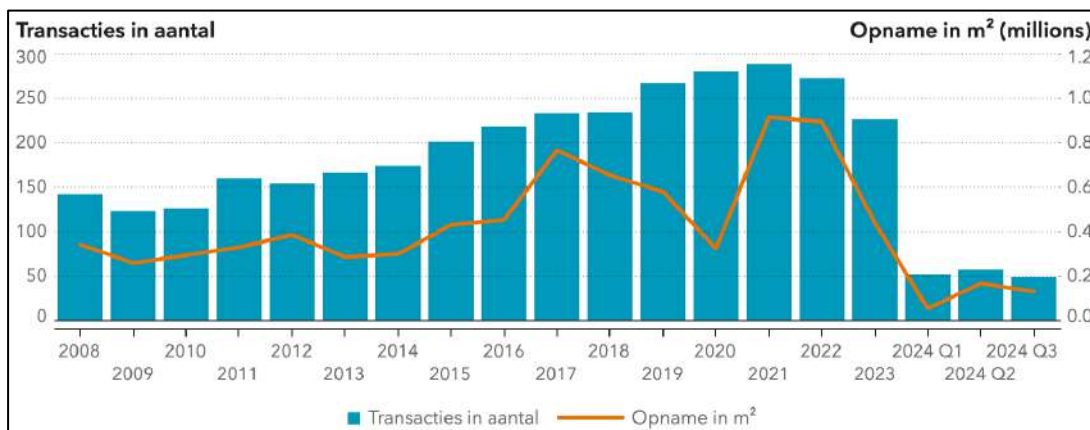
4. Het investeringsklimaat is suboptimaal voor de bedrijfssector en leidt tot hogere bedrijfskosten. Personeelskosten, een hoger rentetarief, materiaalkosten en een hoger prijsniveau van bouwkosten drukken op de sector.
5. Er is sprake van een gedeelte incourant of onverkoopbaar/onverhuurbaar vastgoed dat structureel leeg staat. Dergelijke locaties zijn verouderd en gaan mettertijd verder achteruit wat leidt tot meer leegstand in de omgeving en soms zelfs tot overlast en criminaliteit. Vooral voor bedrijventerrein met een ongunstige ligging¹³ is dit een probleem omdat de beperkte stijging in baten niet in verhouding staat tot de kosten voor herstructurering of vernieuwing.

¹³ Onder andere bedrijventerreinen die moeilijk bereikbaar zijn, specifiek in krimpregio's.

2.4. REGIONALE MARKTANALYSE

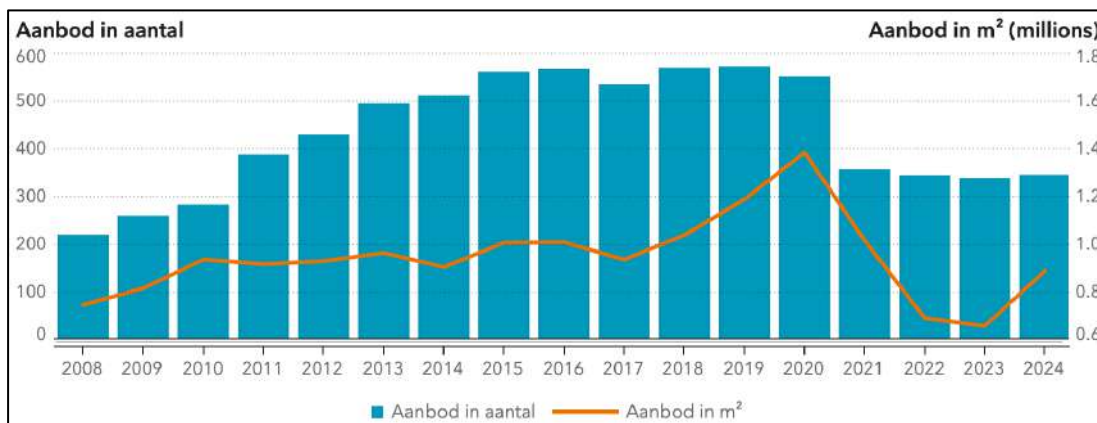
AANBOD EN OPNAME

De bedrijfsruimtemarkt in Limburg zag in de eerste helft van 2024 een scherpe afname en een zeer laag niveau van zowel aanbod als opname. De opname in 2023 kwam uit op ca. 445.000 m², fluctuerend van 50.000 tot 140.000 per kwartaal. De eerste twee kwartalen van 2024 indiceren voorlopig een vergelijkbaar laag opnameniveau: Q1 met ca. 60.000 m², Q2 met 170.000 m² en Q3 met 135.000. Dit is aanzienlijk lager dan de voorgaande jaren, waarin de opname zelden onder de 500.000 m² kwam, met pieken richting de 900.000. Vooral opname van grote logistieke ruimtes is grotendeels weggevallen. Courante bedrijventerreinen hebben nog weinig kavels beschikbaar. Hierdoor neemt de druk op bestaande panden toe met als gevolg een markt die opereert op een laag niveau. Voor minder courante kavels en bedrijfspanden geldt dat deze door kopers steeds vaker worden bekeken als herontwikkelingslocatie (brownfields). Op minder goede locaties is herontwikkeling echter niet altijd rendabel, waardoor er ondanks de hoge druk toch sprake blijft van een gedeelte structurele leegstand¹⁴.



Figuur 8: opname bedrijfsruimte Limburg (2008 – Q3 2024), NVM

Het totale aanbod ligt al sinds 2021 op een laag niveau. Per Q3 2024 was er ca. 890.000 m² bedrijfsruimte in aanbod, een lichte toename ten opzichte van de voorgaande kwartalen die schommelen rond 650.000 tot 800.000. Deze stijging had vooral betrekking op ruimtes tussen de 2.000 en 25.000 m². Het aanbod is na 2020 scherp teruggelopen en sindsdien nooit volledig hersteld. In combinatie met het lage opnameniveau is een markt te zien zonder stabiele balans tussen vraag en aanbod.



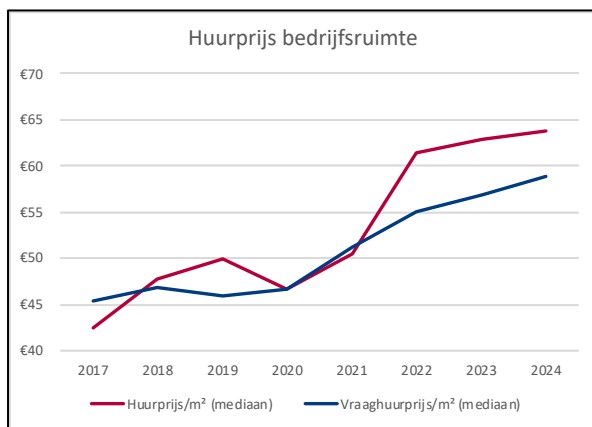
Figuur 9: aanbod bedrijfsruimte Limburg (2008 – Q3 2024), NVM

Wanneer er verder terug wordt gekeken is goed te zien dat dit aanbod niveau laag is. Tussen 2011 en 2020 lag het aanbod overwegend iets onder een miljoen, waarbij dit richting 2020 opliep tot 1,4 miljoen.

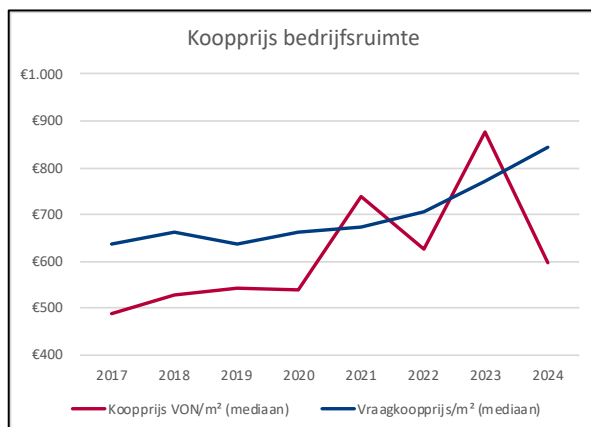
¹⁴ Of in sommige gevallen verloedering door laag kwalitatieve objecten met grillige bezetting en gebruik.

PRIJSNIVEAU

In de landelijke analyse zagen we dat prijzen onder druk staan door het lage aanbod. Op regionaal niveau zien we deze trend opnieuw deels terugkomen, al moeten daarbij wel de nodige kanttekeningen worden geplaatst. Op onderstaande figuren is te zien dat de ontwikkeling van de mediane prijzen in het algemeen stijgingen laten zien voor zowel koop en huur. Een belangrijk verschil is wel dat de toename in het huurprijsniveau iets lijkt af te zwakken, en dat de koopprijs in 2024 vooralsnog sterk lager uitkomt. Dit laatste is goed verklaarbaar door de relatief lage hoeveelheid kooptransacties, zo was de koopopname in Q2 van 2024 slechts 16% van het totaal opgenomen metrage, in Q2 was dit zo'n 12%. Hierdoor kunnen enkele transacties een relatief groot effect hebben op de mediane prijs. De scherpe daling kan ook duiden op het opraken van nieuwe courante bedrijfsruimte, waardoor transacties meer plaatsvinden in lagere segmenten van de markt, met als gevolg de zichtbare daling. De aanhoudende stijging van de vraagkoop ondersteunt deze conclusie. Voor de scherpe val liep de kooprijsstijging op tot ca. 60% ten opzichte van vijf jaar eerder. Bij de huurprijsontwikkeling is een relatief stabielere stijging te zien. Sinds 2021 ligt daarbij de mediane huurprijs zelfs hoger dan de vraaghuurprijs, al lijkt de prijsontwikkeling van de huurprijs wel af te zwakken.



Figuur 10: Huurprijs vraag-transactie bedrijfsruimte Limburg 2017-2024 (t/m Q2), NVM



Figuur 11: Koopprijs vraag-transactie bedrijfsruimte Limburg 2017-2024 (t/m Q2), NVM8

Bij deze ontwikkelingen moet wel de kanttekening worden geplaatst dat er in 2022 sprake was van een zeer hoge inflatie van 11,6% en in 2023 van een nog steeds bovengemiddelde inflatie van 4,1%. Aangezien een gedeelte van de bedrijfsopbrengsten en lonen hier (deels) mee zijn meegestegen geeft dit een iets opblazend effect van deze prijsontwikkelingen. Desalniettemin zijn de prijsstijgingen fors. Door de abrupte val van de kooprijksmediaan¹⁵ is het onduidelijk of deze prijsstijging verder doorzet, of dat deze een terugvalt, bijvoorbeeld door een gebrek aan courant beschikbaar vastgoed.

¹⁵ Mediaan: middelste waarde van de groep transacties

3. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

3.1. ALGEMEEN

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de uitgifteprijs van bouw kavels voor bedrijventerreinen. Om de grondprijs voor bedrijfskavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via de comparatieve methode de grondwaarde te bepalen.

Er is in kaart gebracht welke bedrijfskavels zijn verkocht en wat het aanbod is binnen de regio. Als periode voor het referentieonderzoek is januari 2022 tot en met oktober 2024 aangehouden.

3.2. REFERENTIEONDERZOEK

TRANSACTIES BEDRIJFSKAVELS

Binnen de gemeente Nederweert zijn binnen de onderzoeksperiode geen transacties van bedrijfskavels bekend (die binnen de zoekcriteria vallen). Ook buiten de gemeente is het aantal transacties zeer schaars. Dit sluit aan bij het marktbeeld van extreme schaarste. Als gevolg hiervan lopen de transactieprijs sterk uiteen. Deskundigen hebben om deze reden het onderzoeksgebied vergroot. Onderstaand zijn referenties in omliggende gemeenten weergegeven. De prijzen zijn waar nodig gecorrigeerd voor belasting.

Datum transactie	Adres/locatie	Plaats	Transactieprijs excl. btw	Transactieprijs per m ² excl. btw	Perceel opp. (m ²)
25-11-2022	Wiebachstraat 0 ong	Kerkrade	€ 900.000	€ 129	7.000
20-12-2023	Peelterbaan 1a 0 ong.	Weert	€ 2.568.600	€ 180	14.270
01-01-2022	De Poortmannen	Heeze	€ 825.000	€ 165	5.000
01-09-2023	Loek Nelissenstraat 18	Oostrum	€ 349.450	€ 145	2.410
10-11-2023	Sint Jozefweg 67 a-69	Reuver	€ 1.155.000	€ 117	9.830
23-09-2021	Platinastraat 0 ong ¹⁶	Nederweert	€ 1.000.000	€ 164	6.088
14-07-2023	Transportlaan 0 ong	Geleen	€ 825.720	€ 105	7.864
Gemiddeld				€ 144 per m²	7.495 m²

De hierboven opgenomen transacties zijn verkopen uit de regio. Om deze transacties goed te kunnen vergelijken vereist context en interpretatie door de zeer gunstige marktomstandigheden. Door de lage uitgifte van kavels op nieuwe bedrijventerreinen betreft een significant gedeelte van de transacties verkopen van minder gunstige kavels. Bijvoorbeeld kavels met een slechte bereikbaarheid, gebruiksbeperkingen of minder bruikbare kaveleigenschappen. Hierdoor ontstaat in de verkopen een split tussen dure courante kavels die forse prijzen opleveren, terwijl tegelijkertijd een gedeelte van de verkopen minder gewilde restkavels blijft. Kavels die voor langere tijd te koop staan en slechts een beperkte aantrekkelijkheid hebben voor de gemiddelde koper. Dit betreft onder andere kavels in het buitengebied en met een lage milieucategorie. In Limburg liggen de grondprijzen voor bedrijfskavels gemiddeld genomen iets lager dan in Noord-Brabant, maar dit hangt dus ook voor een gedeelte samen met de eigenschappen van de specifieke transactie.

Datum transactie	Adres/locatie	Plaats	Transactieprijs excl. btw	Transactieprijs per m ² excl. btw	Perceel opp. (m ²)
XXL-kavels					
09-06-2022	Kampershoek 2.0 (DHL Weert 1)	Weert	€ 19.000.000	€ 238	79.788
27-02-2024	Vorstengrafdonk (B 6494/6496)	Oss	€ 4.939.500	€ 186	26.533
18-07-2024	Vestastraat 5	Kerkrade	€ 47.100.000	€ 211	223.660

¹⁶ Deze transactie valt buiten de zoekperiode, maar is toch weergegeven omdat dit een transactie in Nederweert zelf betreft en zodoende extra inzicht biedt.

Bouwkavels in/bij grote steden					
nvt ¹⁷	Ekkersrijt ong.	Son en Breugel	€ 5.500.000	€ 494	11.140
01-09-2023	Bergstraat 127	Goirle	€ 685.750	€ 267	2.565
23-07-2024	Jellinghausstraat 2	Tilburg	€ 1.800.000	€ 450	4.000

Tegelijkertijd worden voor gewilde kavels (zie hierboven), bijvoorbeeld gelegen aan snelweglocaties en bij grote steden, zeer hoge bedragen betaald. In en rond steden als Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch worden prijzen betaald van wel € 300+ per m². Hierbij spelen ruime mogelijkheden een prijsverhogende rol, bijvoorbeeld: zichtlocatie, ruime bouwhoogte, kantoor mogelijkheden of bijzondere bestemmingsmogelijkheden¹⁸. Door de grote schaarste worden bij deze steden zelfs soms verouderde bedrijfspanden aangekocht ten behoeve van sloop en nieuwbouw. Ook XXL-kavels van meer dan 10.000 m² laten zeer hoge prijzen zien, dergelijke kavels zijn extreem schaars en worden vaak uitgegeven voor bijzondere kandidaat-kopers. Het bepalen van de grondwaarde van bedrijfskavels hangt steeds meer samen met een beoordeling van de kwaliteiten van de uit te geven kavels.

Concluderend wordt gesteld dat er een prijsniveau te zien is dat globaal tussen de € 120 en € 180 per m² zit voor normale kavels, waarbij de kavels in Limburg over het algemeen wat lager zitten dan die in Brabant. Hierbij wordt tevens in acht genomen dat een deel van de transacties al wat ouder zijn, en onder de huidige marktomstandigheden waarschijnlijk een hogere verkoopprijs zouden opleveren. Wanneer er sprake is van uitstekende uitgangspunten, bijzondere verkopen, XXL-kavels, etc. dan schieten de prijzen ruim boven de € 200 per m², waarbij vooral steden als Eindhoven en Tilburg een sterke aantrekkingskracht hebben en leiden tot hoge prijzen.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouwkavels ten behoeve van bedrijvigheid in de regio. Op 30 oktober 2024 werden op www.funda.nl onderstaande bouwkavels te koop aangeboden.

Adres/locatie	Plaats	Vraagprijs excl. btw	Vraagprijs per m ² excl. btw	Perceel opp. (m ²)
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	€ 904.750	€ 175	5.170
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	€ 301.875	€ 175	1.725
Hoolstraat 17-A1	Weert	€ 670.860	€ 180	3.727
Vogt 17 (Avantis)	Heerlen	€ 749.280	€ 140	5.352
Gemiddeld			€ 168 per m²	3.994 m²

Het aanbod geeft een vergelijkbaar inzicht als de transacties waarbij het prijsniveau vooral wordt bepaald door de locatie en de courantheid van de aangeboden kavel. In het aanbod komt dit ook tot uiting doordat sommige (minder courante) kavels al voor langere tijd worden aangeboden en deze, ondanks de hoge vraag, niet verkocht worden.

¹⁷ Betreft een koopovereenkomst waarbij per controledatum nog geen transport had plaatsgevonden.

¹⁸ Bijvoorbeeld een ruime milieucategorie of de mogelijkheid om kleinschalige bedrijfsunits te realiseren.

3.3. VERGELIJK UITGIFTEBELEID GEMEENTEN

In aanvulling op voorgaand referentieonderzoek is tevens gekeken naar het grondprijbeleid van de omliggende gemeenten. Gemeenten die geen grondprijbeleid hebben gepubliceerd of grondprijzen enkel op basis van een taxatie vaststellen zijn niet opgenomen in het overzicht. Hieronder is een overzicht weergegeven van de uitgifteprijzen in de regio.

Gemeente Boekel	Grondprijs per m² 2025
Algemeen	€ 170,00
Gemeente Deurne	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein Willige Laagt	€ 140,00
Gemeente Eindhoven	Grondprijs per m² 2024
Park Forum West reguliere kavel	€ 185,00
Park Forum West zichtkavel Clusterweg	€ 195,00
Park Forum West zichtkavel Parklane	€ 205,00
Park Forum West Veiligheidszone B	€ 80,00
Overige bedrijventerreinen	Maatwerk
Gemert-Bakel	Grondprijs per m² 2025
Gemert en Bakel	€ 175,00
Milheeze en Elsendorp	€ 165,00
Kavels > 10.000 m²	Maatwerk
Gemeente Helmond	Grondprijs per m² 2024
Hoogeind (Rietbeemd, Zuid en II)	€ 175,00
De Weijer	€ 175,00
BZOB	€ 175,00
Rijpelberg	€ 180,00
Businesspark Brandevoort	€ 210,00
Brandevoort Smart District (BSM)	€ 210,00
Bedrijvenpark Schooten	€ 210,00
Automotive Campus	€ 225,00
Suytkade	€ 210,00
Gemeente Laarbeek	Grondprijs per m² 2024
Zichtlocatie	€ 195,00
Overige locaties	€ 170,00
Gemeente Maashorst	Grondprijs per m² 2024
Algemeen	€ 180,00 (aflopend via staffel tot € 142,50)
Gemeente Peel en Maas	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein Panningen (zichtlocatie)	€ 120,00
Bedrijventerrein Panningen (niet-zichtlocatie)	€ 110,00
Bedrijventerrein Maasbree/Meijel	€ 105,00
Gemeente Son en Breugel	Grondprijs per m² 2024
“Ruimtevreter” en hogere milieu categorie, regulier	€ 182,00 tot € 223,00
“Ruimtevreter” en hogere milieu categorie, hoogwaardig	€ 201,00 tot € 248,00

Overige bedrijven, regulier	€ 193,00 tot € 213,00
Overige bedrijven, hoogwaardig	€ 213,00 tot € 235,00
Gemeente Venlo	Grondprijs per m² 2024
Algemeen (Trade Port West, Ubroekweg, Keulse Barriere)	€ 130,00 tot € 140,00
De Vilgert Velden	€ 95,00
Percelen met belemmering	€ 69,00
Gemeente Venray	Grondprijs per m² 2024
Restkavels De Hulst 2	€ 150,00
Gemeente Weert	Grondprijs per m² 2024
Centrum Noord	€ 160,00
De Kempen	€ 120,00
Kampershoek 2.0 (reguliere kavels)	€ 180,00
Kampershoek 2.0 (zichtlocaties)	€ 200,00 tot € 210,00

Er is een splitsing te zien tussen kleinere en grotere gemeentes. Grote gemeentes hanteren vooral uitsplitsing op basis van specifieke bedrijventerreinen, waarbij voor niet genoemde of nog te ontwikkelen terreinen in de meeste gevallen maatwerk wordt toegepast. De wat kleinere gemeentes hanteren nog wel vaak een meer uniforme prijs die van toepassing is op de gehele gemeente, waarbij soms een uitsplitsing wordt gemaakt voor de kernen binnen de gemeente. Er is tevens een knik te zien tussen de Brabantse gemeentes en de Limburgse gemeentes die zijn bekeken: de Limburgse gemeentes liggen gemiddeld genomen op een iets lager prijspeil dan de Brabantse. Al wordt hierbij wel opgemerkt dat de prijs nog steeds sterk afhangt van de specifieke uitgangspunten van een gemeente en de respectievelijke bedrijventerreinen waar nog uitgeefbare grond is. Zo hanteert Weert bijvoorbeeld voor Kampershoek 2.0 prijzen die sterk aansluiten op die van de gemeentes van de regio Eindhoven. Dit bedrijventerrein ligt op een gunstige locatie nabij de A2 met een hoogwaardige uitstraling en verschillende zichtkavels. Nederweert grenst via de A2 aan de Kampershoek waardoor deze prijzen een goede indicatie zijn voor het prijsniveau dat voor Nederweert ook kan gelden voor hoogwaardige locaties.

Voor normale kavels wordt globaal een prijsniveau gezien van ca. € 120 tot € 170 per m². Voor kavels met een goede ligging of bijvoorbeeld een zichtlocatie loopt dit echter al snel op tot boven de € 200 per m². Dit geldt zeker voor kavels in meer verstedelijkte gemeentes zoals Eindhoven en Helmond.

Sommige gemeentes publiceren een uitgebreid overzicht voor verschillende bedrijventerreinen en kwaliteitscategorieën voor kavels. Vooral zichtlocaties worden vaak separaat benoemd, al wordt er ook soms een aparte prijs gegeven voor kavels met belemmeringen die juist een lagere waarde vertegenwoordigen (o.a. Venlo en Eindhoven). Uitgifteprijzen worden in sommige gevallen ook vastgesteld voor de verkoop op bedrijventerreinen die al vrijwel geheel zijn uitgeven. Dit biedt een duidelijke prijs voor de verkoop van restkavels, alsook houvast bij de verkoop van restroken voor perceeluitbreiding.

4. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

4.1. ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid. Op basis van de marktanalyse en het referentieonderzoek hebben deskundigen een grondprijs bepaald met gebruik van de comparatieve methode.

4.2. UITGANGSPUNTEN WAARDERING

In de huidige marktsituatie voor bedrijfskavels wordt er zeer veel waarde gehecht aan de ligging en kwaliteit van een bedrijventerrein. In de praktijk betekent dit dat prijzen erg uiteen kunnen lopen tussen zeer courante kavels met goede eigenschappen en kavels met minder gewilde eigenschappen. Op basis van beleidsstukken zoals de omgevingsvisie¹⁹ wordt inzichtelijk dat er verkenning plaatsvindt voor nieuw te realiseren hoogwaardig bedrijventerrein binnen de gemeente. Voor onderhavig advies stellen deskundigen als uitgangspunt dat er sprake is van een hoogwaardig bedrijventerrein met goede courante kavels en een goede bereikbaarheid met een gunstige ligging ten opzichte van de A2 en de provinciale weg. Dit uitgangspunt sluit aan op de voornoemde omgevingsvisie van de gemeente; hierin worden een aantal kaders en ambities genoemd voor de realisatie van nieuw bedrijventerrein²⁰. Zo wordt er een behoefte van ca. 15 hectare gesteld voor de komende jaren en worden grootschalige logistiek en industrie met een hoge milieucategorie uitgesloten.

Dit uitgangspunt betekent dat er wordt gesteld dat er sprake zal zijn van kavels met een goede vorm, milieucategorie en geen significante belemmeringen. Voor de bereikbaarheid komt dit neer op een goede aansluiting op de provinciale uitvalswegen en/of een gunstige ligging ten opzichte van de snelweg. Kijkend naar de gemeente als geheel achten deskundigen het een realistisch uitgangspunt dat binnen Nederweert bedrijventerrein met dergelijke eigenschappen gerealiseerd kan worden. De ambities voor circulariteit, duurzaamheid, verkeersontsluiting en klimaatadaptatie sluiten aan bij de kaders van een hoogwaardig bedrijventerrein.

4.3. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

Over de afgelopen jaren is de krapte op de markt voor bedrijfskavels alleen blijven toenemen. Zelfs tijdens de periode van hoge inflatie en verslechterde economische omstandigheden in 2022 bleef er sprake van een aanhoudende vraag en oplopende prijzen. Dit heeft vooral koopprijzen omhoog gedrukt. Dit geldt vooral voor toplocaties, bijvoorbeeld zichtlocaties en locaties met een zeer goede bereikbaarheid.

In de huidige markt loopt de grondwaarde van een bedrijfskavel zeer sterk uiteen afhankelijk van de courantheid van het specifieke bedrijventerrein of kavel. Zodoende wordt geadviseerd om een afwijkmogelijkheid van 10% naar boven en beneden aan te houden. Er wordt geadviseerd om hiervoor stappen aan te houden van 2,5% op basis van factoren zoals ligging, vorm en zichtlocatie. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd om bij de uiteindelijke uitgifte een beoordeling te maken op kavelniveau. Zo kan de prijs worden afgestemd op basis van de specifieke eigenschappen van het te realiseren bedrijventerrein. Wanneer wordt overwogen om voor een specifieke kavel (vorm, grootte, ligging, specifieke gebruiksmogelijkheden, etc.) of een bijzondere kandidaat-koper van de grondprijs af te wijken, is het advies deze kavel afzonderlijk te laten taxeren. Dit geldt zeker voor kavels groter dan 10.000 m².

Voor wat betreft het prijsniveau zit Nederweert boven het wat lagere prijsniveau dat over het algemeen wordt gehanteerd in de provincie Limburg. De goede bereikbaarheid via de A2 en de aanzuigende werking van het metropoolgebied Eindhoven hebben een positief effect op de courantheid van goede bedrijfskavels in Nederweert. De prijspieken die worden behaald in steden als Tilburg en Eindhoven zullen echter niet van toepassing zijn. Een prijs middelhoog in de aangetroffen bandbreedtes wordt zodoende passend geacht voor dit type bedrijventerrein in Nederweert.

Concluderend wordt de volgende grondprijs voor 2025 geadviseerd:

Grondprijs hoogwaardig bedrijventerrein Nederweert: € 185,00 per m²

¹⁹ Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen, Gemeente Nederweert

²⁰ paragraaf §4.4 "Toekomstbestendige bedrijventerreinen"

5. BIJLAGEN

- 1.** Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
- 2.** Uitgiftebeleid gemeentes

Bijlage 1



OFFERTE

Gemeente Nederweert / Grondprijisadvies 2024-2025

Kenmerk

1392.10-Offerte

Datum

23 augustus 2024

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Dossier

Gemeente Nederweert / Grondprijsadvies 2024-2025

Kenmerk

1392.10-Offerte

Deskundigen

G. Schol BBA RT

ing. J.C. van den Heuvel

Datum

23 augustus 2024

Gloudemans

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

Gemeente Nederweert
T.a.v. de heer W.E.H. Bijlmakers
Postbus 2728
6030 AA NEDERWEERT

Uitsluitend verzonden per e-mail

Geachte heer Bijlmakers,

U heeft op 14 augustus 2024 telefonisch verzocht een offerte uit te brengen voor het opmaken van een actualisatie van het grondprijzadvies. Uiteraard zijn wij hiertoe graag bereid. Met genoegen presenteren wij u onderstaand onze offerte. In onderhavige offerte zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de werkzaamheden opgenomen. Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

1. UITVRAAG

U heeft gevraagd om het grondprijzadvies te actualiseren voor 2024.

Verzocht is om de grondprijzen te bepalen voor de volgende categorieën:

1. Bouwkavels voor particuliere zelfbouw (vrije sector).
2. Bouwgrond voor projectmatige bouw (grondgebonden en gestapeld, vrije sector).
3. Sociale huur tot aan de liberalisatiegrens (grondgebonden en gestapeld).
4. Sociale huur tot aan de eerste en tweede aftoppingsgrenzen (grondgebonden en gestapeld).
5. Sociale koop; starterswoningen met een gemaximeerde verkoopprijs.
6. Middenhuur.

Tevens is gevraagd om een aantal categorieën separaat aan te geven als optioneel meerwerk. Dit betreft de volgende categorieën:

7. Grondstroken en overhoeken.
8. Retributie opstalrechten zend/reclamemasten.
9. Bedrijventerrein

Indien er aanvullende categorieën dienen opgenomen te worden, of juist categorieën vervallen, dan horen wij het graag. We zullen daarop de offerte waar nodig herzien en u deze z.s.m. opnieuw doen toekomen.

2. DOEL VAN HET ADVIES

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren inzake de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2024, op basis waarvan interne besluitvorming kan plaatsvinden.

3. GEBRUIK VAN HET ADVIES

De opdracht betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Het advies is bestemd voor de in deze offerte genoemde opdrachtgever en doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. NOG TE ONTVANGEN INFORMATIE

Bij het ramen van de uren in het kader van deze offerte zijn wij ervan uitgegaan dat de navolgende informatie door u ter beschikking kan worden gesteld:

- overzicht van de door de gemeente verkochte woningbouwkavels van het voorgaande jaar (2023 en 2024);

- overzicht van de door de gemeente verkochte bedrijfskavels van het voorgaande jaar (2023 en 2024);

5. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

De na eventuele opdrachtverstrekking uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval bestaan uit het opmaken en toezenden van de rapportage.

6. UITVOERING

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd door de heer G. Schol BBA RT en de heer ing. J.C. van den Heuvel.

7. KOSTEN

Op verzoek van opdrachtgever zijn enkele categorieën apart opgenomen als opties. Zodoende is hieronder een overzicht gemaakt van de verschillende kostencomponenten. Per type is aangegeven op welke categorieën dit betrekking heeft. De nummering correspondeert met die in '1. Uitvraag'.

Prijs grondprijadvies categorieën woningbouw (1 t/m 6)

- Hiervoor ramen wij een bedrag van: € 6.500,00

Prijs aanvullende categorieën groenstroken en zendmasten (7 & 8)

- Hiervoor ramen wij een bedrag van: € 750,00

Prijs aanvullende categorie bedrijventerrein (9)

- Hiervoor ramen wij een bedrag van: € 1.950,00

Voornoemde bedragen zijn allen exclusief btw, kantoorkosten alsmede zogenaamde verschotten zoals eventuele kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de opdracht te maken kosten. Onze kosten zullen maandelijks gefactureerd worden.

7.1. Meerwerk

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 155,00 exclusief btw en kantoorkosten.

8. PLANNING

Opdrachtgever heeft aangegeven te wensen om uiterlijk in de 1^e helft november over de eerste conceptversie te beschikken.

9. OVERIGE VOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Ten aanzien van de - na opdrachtverstrekking - uit te voeren opdracht worden verder de navolgende voorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- a) De opdrachtgever betreft Gemeente Nederweert. Indien de factuur op een andere naam dient te worden uitgebracht dan wel dient te worden voorzien van een specifiek kenmerk, verzoeken wij u dit bij de ondertekening aan te geven.
- b) De waarderingsgrondslag betreft de marktwaaarde.
- c) Het advies betreft een partijdeskundig waardeadvies.

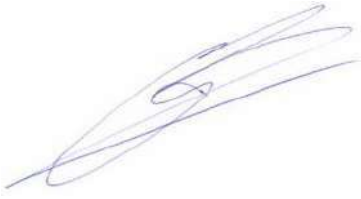
10. TOT SLOT

Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van deze offerte, kunt u contact opnemen met G. (Gerben) Schol op telefoonnummer 06 516 133 24 of per e-mail gschol@gloudemans.nl, of J.C. (Joost) van den Heuvel, op telefoonnummer 06 294 28 2861 of per e-mail Jvandenheuvel@gloudemans.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

G. Schol



Voor akkoord (1392.10-Offerte):

Gemeente Nederweert

Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

.....

.....

De heer W.E.H. Bijlmakers

Factuurkenmerk opdrachtgever:

.....

Bijlage 1: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

1. Algemene voorwaarden

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de Regeling van Rentmeesters 2020. De Regeling van Rentmeesters 2020 kunt u downloaden via onze website of zal op uw verzoek aan u worden verzonden.

2. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

De rapportage voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS.

3. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Gloudemans is verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid. Indien gewenst kan Gloudemans opdrachtgever een afschrift van de verzekeringspolis verstrekken. Indien het doel van de opdracht bedoeld is voor interne doeleinden zal de opdrachtgever ervoor waken dat het rapport of advies niet dusdanig gebruikt wordt dat er maatschappelijk vertrouwen aan kan worden ontleend.

4. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) het taxatierapport of advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Indien toestemming wordt verleend dient opdrachtgever te voorkomen dat door verstrekking van het taxatierapport of advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

5. Uitvoering van de werkzaamheden

De taxateurs of deskundigen verklaren te beschikken over voldoende actuele lokale en nationale kennis om onderhavige opdracht naar behoren uit te voeren. Echter, mocht door ziekte van een van hen of andere persoonlijke omstandigheden onverhoopt het dossier overgedragen dienen te worden, dan beschikt Gloudemans over meerdere gecertificeerde taxateurs of deskundigen, waardoor de voortgang gewaarborgd is en de uitvoering van de opdracht op hetzelfde niveau blijft.

6. Stukken

Middels opdrachtverstrekking verklaart opdrachtgever dat taxateurs of deskundigen zich veilig op de verstrekte informatie kunnen verlaten en dat deze volledig is.

7. Reactie op concept

Als uitgangspunt bij de opdracht is gehanteerd dat de reactie op de conceptrapportage conform de RICS-taxatiestandaarden per e-mailbericht zal worden verstrekt.

8. Kosten

De in deze offerte genoemde uurtarieven gelden, tenzij anders is weergegeven, voor de werkzaamheden die in het kalenderjaar waarin de offerte is uitgebracht worden verricht. Voor werkzaamheden die in het volgende kalenderjaar worden verricht behoudt Gloudemans zich het recht voor om, zonder nader bericht, het uurtarief aan te passen aan het alsdan geldende uurtarief. De kosten worden tussentijds gedeclareerd.

9. Meerwerk

Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door opdrachtgever nadat de conceptrapportage is opgesteld. Eventuele besprekingen naar aanleiding van het concept, dan wel nader onderzoek doordat niet alle gevraagde informatie beschikbaar is, worden eveneens als meerwerk aangeduid. Indien de rapportage niet binnen 2 maanden na het uitbrengen van de conceptrapportage definitief kan worden gemaakt, worden de extra werkzaamheden voor het opnieuw inlezen dan wel actualiseren beschouwd als meerwerk.

10. Facturatie

Indien er specifieke eisen en wensen worden gesteld aan het facturatieproces, die voor Gloudemans een extra administratieve druk veroorzaken, dan worden deze extra kosten in rekening gebracht.

11. Omzetbelasting

De in het rapport te noemen bedragen zullen worden vermeld in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

12. Toestemming beschikbaarstelling

De opdrachtgever verleent middels de opdrachtverstrekking tevens toestemming dat de rapportage inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende dossier vertrouwelijk ter beschikking kunnen worden gesteld aan de op de werkzaamheden van Gloudemans toezichthoudende instanties, ten behoeve van onderzoek dan wel klachtbehandeling.

13. Privacyverklaring

Via <https://www.gloudemans.nl/privacybeleid/> kunt u inzien hoe Gloudemans uw privacy waarborgt.

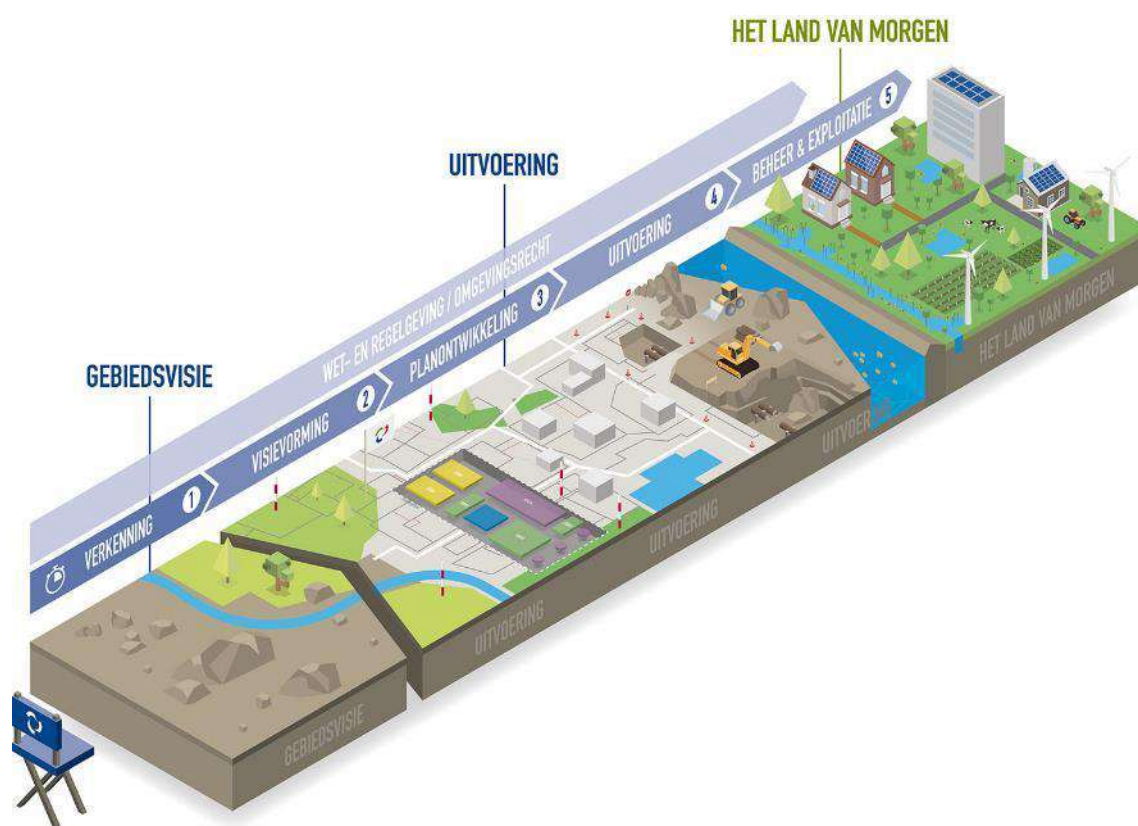
14. Klachtenafhandeling

Bent u niet tevreden over onze dienstverlening laat het ons dan weten via kwaliteit@gloudemans.nl. Wij zullen uw klacht altijd snel en serieus in behandeling nemen. Bent u onverhoopt niet tevreden over onze klachtenafhandeling dan kunt u onder andere uw klacht schriftelijk voorleggen aan Stichting Rentmeesterskamer of aan IDRS Limited dan wel aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVt.

Bijlage 2: Expertises en onze integrale aanpak

Gloudemans is een veelzijdig adviesbureau op het gebied van vastgoed en grondzaken, bestaande uit taxateurs, rentmeesters, juristen, vastgoedadviseurs, grondzakendeskundigen, onteigeningsdeskundigen en gebiedseconomen. Gloudemans kenmerkt zich door kennis voor het gehele spectrum van gebiedsontwikkeling en specialisaties op alle aspecten van onroerend goed, van landbouwgrond tot stedelijke (her)ontwikkelingen.

Met Gloudemans houdt u grip op grond en daarmee grip op de realisatie van uw doelstellingen, plannen en planning. Onze integrale aanpak stelt ons in staat om processen te versnellen. Door samen aan de start de juiste keuzes te maken realiseren we kostbare tijdswinst. Kies in de interactieve infographic voor één van de vijf fases en ontdek voor welke pragmatische oplossingen u bij uw vertrouwde adviseurs terecht kunt.



[BEKIJK ONZE INTEGRALE AANPAK](#)

[BEKIJK ONZE EXPERTISES](#)

HET LAND VAN MORGEN

GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSECONOMIE

GRONDVERWERVING

RENTMEESTERIJ

SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TAXATIE

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR **HET LAND VAN MORGEN**

Bijlage 2

UITGIFTEBELEID BEDRIJFKAVELS OMLIGGENDE GEMEENTES

Gemeente Boekel	Grondprijs per m² 2024
Algemeen	€ 155,00
Gemeente Deurne	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein Willige Laagt	€ 140,00
Gemeente Eindhoven	Grondprijs per m² 2024
Park Forum West reguliere kavel	€ 185 per m² terrein
Park Forum West zichtkavel Clusterweg	€ 195 per m² terrein
Park Forum West zichtkavel Parklane	€ 205 per m² terrein
Park Forum West Veiligheidszone B	€ 80 per m² terrein
Overige bedrijventerreinen	Maatwerk
Gemert-Bakel	Grondprijs per m² 2024
Gemert en Bakel	€ 165,00
Milheeze en Elsendorp	€ 155,00
Kavels > 10.000 m²	Maatwerk
Gemeente Helmond	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein)	€ 175,00 tot € 255,00
Gemeente Laarbeek	Grondprijs per m² 2024
Zichtlocatie	€ 195,00
Overige locaties	€ 170,00
Gemeente Maashorst	Grondprijs per m² 2024
Algemeen	€ 180,00 (aflopend via staffel tot € 142,50)
Gemeente Peel en Maas	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein Panningen (zichtlocatie)	€ 120,00
Bedrijventerrein Panningen (niet-zichtlocatie)	€ 110,00
Bedrijventerrein Maasbree/Meijel	€ 105,00
Gemeente Venlo	Grondprijs per m² 2024
Algemeen (Trade Port West, Ubroekweg, Keulse Barriere)	€ 130,00 tot € 140,00
De Vilgert Velden	€ 95,00
Percelen met belemmering	€ 69,00
Gemeente Venray	Grondprijs per m² 2024
Restkavels De Hulst 2	€ 150,00
Gemeente Weert	Grondprijs per m² 2024
Centrum Noord	€ 160,00
De Kempen	€ 120,00
Kampershoek 2.0 (reguliere kavels)	€ 180,00
Kampershoek 2.0 (zichtlocaties)	€ 200,00 tot € 210,00