



GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Maashorst / Grondprijisadvies 2026 Bedrijventerrein en Maatschappelijk

Kenmerk

4061.64-D2d1/jhe/a

Datum







13 februari 2026

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 Maashorst / Grondprijisadvies 2026 Bedrijventerrein en Maatschappelijk |
| Kenmerk | 4061.64-D2d1/jhe/a |
| Deskundigen | ir.  RT ing. J.C.   Ing.  RM RT (De Lorijn Raadgevers)  RM RT (Bernheze Makelaars) |
| Status | Definitief |
| Datum | 13 februari 2026 |
| Gecertificeerd |  |

Gloudemans
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

De Lorijn raadgevers o.g.
Komkleiland 27
6666 ME Heteren
026 303 73 03
www.delorijnraadgevers.nl

Bernheze Makelaars
Bitswijk 10
5401 JB Uden
0413 243 818
bernheze.nl



INHOUDSOPGAVE

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | SAMENVATTINGSBLAD | 4 |
| 2. | ALGEMEEN | 5 |
| 2.1. | Introductie | 5 |
| 3. | MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN | 6 |
| 3.1. | Algemeen | 6 |
| 3.2. | Landelijke marktanalyse | 6 |
| 3.3. | Kansen en bedreigingen bedrijfsmarkt 2026 | 11 |
| 3.4. | Regionale marktanalyse | 13 |
| 4. | ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS | 15 |
| 4.1. | Algemeen | 15 |
| 4.2. | Referentieonderzoek | 15 |
| 5. | GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS | 19 |
| 5.1. | Algemeen | 19 |
| 5.2. | Advies basisgrondprijs bedrijfskavels | 19 |
| 6. | UITSPLITSING BEDRIJVENTERREINEN | 20 |
| 6.1. | Hoogveld-Zuid, Uden/Volkel | 20 |
| 6.2. | Reek-Zuid, Reek | 22 |
| 6.3. | Uden Noord II - perceel Uden Q 1953 | 24 |
| 6.4. | Voederheil II, Zeeland | 25 |
| 7. | UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS | 27 |
| 7.1. | Algemeen | 27 |
| 7.2. | Onderzoek grondprijzen maatschappelijke gronden | 28 |
| 7.3. | Grondprijzadvies maatschappelijke kavels | 29 |
| 8. | RETRIBUTIERECHT RECLAME- EN ZENDMASTEN | 31 |
| 9. | SAMENVATTING | 32 |
| 10. | BIJLAGEN | 33 |

1. SAMENVATTINGSBLAD

Adviseurs hebben in opdracht van de gemeente Maashorst onderzoek gedaan naar markt en transacties ten behoeve van het bepalen van gronduitgifteprijsen binnen de gemeente Maashorst. Het betreft specifiek de gronduitgifteprijsen voor bedrijventerrein, maatschappelijke gronden en retributie voor zendmasten. De grondprijzen in dit advies hebben betrekking op het jaar 2026.

De uitgifteprijs voor bedrijfskavels is comparatief bepaald aan de hand van uitgiftebeleid en transacties in de regio. Voor maatschappelijke gronden en retributie voor zendmasten is onderzoek gedaan naar uitgiftebeleid in de regio.

Uitgifteprijsen bouwrijpe bedrijfskavels

| Grootte | Prijs per m ² excl. btw | |
|--|------------------------------------|---|
| Basisgrondprijs | € 225,00 per m ² | |
| Uitsplitsing bedrijventerreinen | | |
| Hoogveld-Zuid, Volkel | Reguliere kavels: | € 225,00 per m ² |
| | XXL-kavel: | € 265,00 per m ² |
| Reek-Zuid, Reek (bedrijfskavels en woon-werkkavels) | Grond t.b.v. wonen: | Uitgangspunt 500 m ² : € 270,00 per m ² |
| | Grond t.b.v. bedrijvigheid: | Tot 1.000 m ² : € 145,00 per m ² |
| Perceel Uden Noord II (Q-1953) | Maatwerk o.b.v. beoogde functie | |
| Voederheil II | € 185,00 per m ² | |

Uitgifteprijsen overige categorieën

| Categorie | Prijs per m ² excl. btw |
|--|---|
| Sociaal maatschappelijk (niet-commercieel) | € 185,00 per m ² bvo |
| Maatschappelijke functie (commercieel) | Maatwerk, minimaal grondprijs niet-commercieel |
| Retributie zendmasten | € 6.650,00 per zendmast € 1.400,00 per additionele gebruiker |

2. ALGEMEEN

2.1. Introductie

Er is verzocht om een grondprijisadvies uit te brengen voor de in 2026 te hanteren uitgifteprijsen in de gemeente Maashorst. Voor u ligt dit grondprijisadvies 2026. 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 en ruimtelijke ordening. De in dit rapport bepaalde grondprijzen zijn een benadering en betreffen -tenzij specifiek anders aangegeven- richtprijzen. In de praktijk zullen locatiespecifieke factoren ervoor zorgen dat een casus significant 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. Gangbare benaderingsmethodes zijn bijvoorbeeld de residuele grondwaarde en 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.

Dit grondprijisadvies bevat de volgende categorieën:

- I. Bedrijventerrein
 - a. Hoogveld-Zuid
 - b. Reek Zuid
 - c. Uden Noord (perceel Q 1953)
 - d. Voederheil
- II. Maatschappelijke voorzieningen en locaties
- III. Retributie voor zendmasten

Voor bedrijventerrein is een marktanalyse opgesteld, hierin worden de ontwikkelingen en trends op de markt uitgebreid onderzocht. Er is gekeken naar de markt op nationaal, regionaal en lokaal niveau om een beeld te vormen van het huidige economisch landschap en de ontwikkelingen die in het komende jaar van belang zullen zijn. Alle grondprijzen zijn voorzien van een toelichting en onderbouwing. Deze onderbouwing verschilt per categorie en kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van referenties of onderzoek naar uitgifteprijsen in de regio.

De in dit rapport genoemde uitgifteprijsen betreffen richtprijzen voor het jaar 2026. 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.

3. MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN

3.1. Algemeen

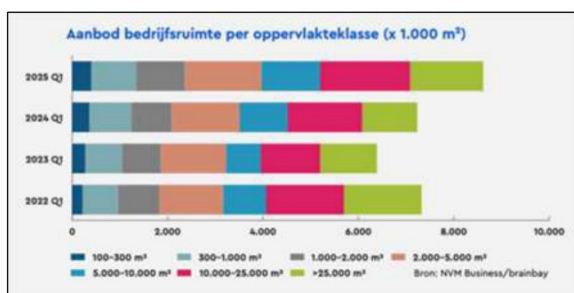
Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op verschillende niveaus. De landelijke marktanalyse geeft een beeld van verschillende ontwikkelingen en trends, alsmede van de huidige staat van de bedrijfsmarkt. Hieruit worden actuele kansen en bedreigingen opgemaakt.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

3.2. Landelijke marktanalyse

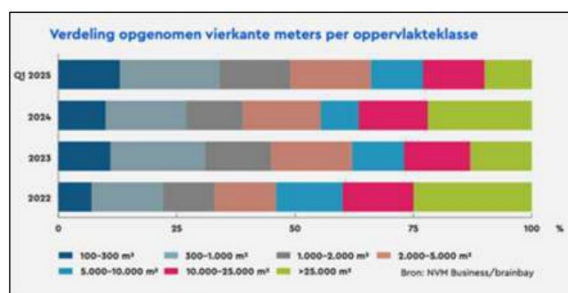
De Nederlandse bedrijfsmarkt heeft te maken met krapte en economische vertraging. Amerikaanse invoerheffingen, netcongestie en stikstofbeleid zorgden voor onzekerheden onder ondernemers, maar doordat de schaarste aan kwalitatieve bedrijfsruimte en grond zo groot is was dit nauwelijks terug te zien in de bedrijfsmarkt zelf. Er is nog steeds sprake van een hoge vraag naar bedrijfskavels en hoogwaardige bedrijfsruimtes. De Nederlandse economie schommelt, maar houdt het hoofd wel boven water. Na een periode van hoge inflatie daalt de inflatie voor 2025 naar verwachting eindelijk onder de 3%, nog steeds boven het gewenste niveau, maar aanzienlijk beter dan enkele jaren eerder. Voor 2025 wordt een economische groei verwacht van 1,1% (DNB). Wel schommelen de economische verwachtingen per sector, de marges in veel branches staan onder druk, vooral op het vlak van personeels- en huisvestingskosten.

Aanbod, opname en prijsniveau

De opname van bedrijfsruimte liep in 2024 met 13% op ten opzichte van 2023, vooral de opname van grootschalig logistiek vastgoed droeg hier aan bij. De eerste gegevens van Q1 2025 duiden op een lagere opname. Het aantal transacties nam weliswaar toe, maar het aantal opgenomen meters daalde juist. Vooral bedrijven die significante invloed ondervinden van de handelsoorlog lijken een meer afwachtende houding aan te nemen, dit omvat relatief veel grootschalige logistiek. Op de langere termijn blijft er echter veel vraag onder logistieke bedrijven, door schaarste wordt ook steeds vaker gekozen voor herontwikkeling op brownfields. Kleine bedrijfsruimtes (<1.000 m²) vonden gretig afname, een deel van deze trend is toe te kennen aan e-commerce/webshops.



Figuur 1: Aanbod bedrijfsruimte per oppervlakteklasse (2022 – 2025 Q1), NVM



Figuur 2: oppervlakteklasse opname (2022 – 2025 Q1), NVM

Voor het tweede jaar op rij nam het aanbod toe. Er worden steeds vaker objecten op de markt gebracht zonder koper of huurder. Het ruimere aanbod versterkt zichzelf doordat sommige huurders van dit aanbod gebruikmaken door hun huidige huurcontract op te zeggen en verhuisopties te onderzoeken. Zowel de huur- als

kooprijzen liepen het afgelopen jaar op, van Q1-2024 tot Q1-2025 nam de mediane huurprijs toe met 2% en de mediane kooprijzen met 10% (zie figuur 4). Vooral de stijging van de kooprijzen is extreem: in de laatste 5 jaar is deze met 70% gestegen. De focus op aankoop komt deels voort uit een bescherming tegen toekomstige stijgingen en een zekerheid voor uitbreidingsmogelijkheden. Toch lijken veel bedrijven hun maximale betaalbaarheid bereikt te hebben, vooral huurders gaan op zoek naar een goedkoper alternatief.

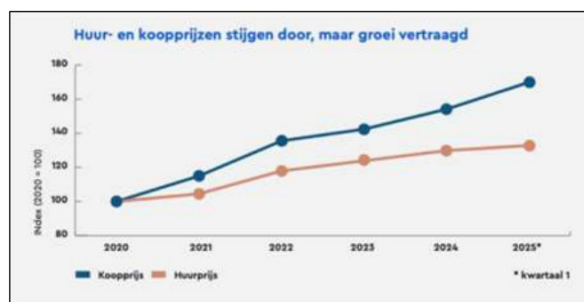
De populariteit van bedrijfsverzamelgebouwen

Een specifiek product dat in grote getallen wordt gerealiseerd zijn de bedrijfsverzamelgebouwen. In 2024 werd een recordhoeveelheid van 410.000 m² aan bedrijfsverzamelgebouwen opgeleverd. In de afgelopen 5 jaar werd er totaal 1,7 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen opgeleverd, ter vergelijking werd er 3,7 miljoen m² opgeleverd in de 25 jaar daarvoor. Vanaf 2022 bedroeg 28% van de opgeleverde bedrijfsruimte bedrijfsverzamelgebouwen, vooral in het oosten van Nederland lag het aandeel bedrijfsverzamelgebouwen hoog¹.

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn populair onder ontwikkelaars omdat zij een hoge opbrengst per m² opleveren, planologisch meestal makkelijk te realiseren zijn, verkoopbaar zijn als belegging of voor eigen gebruik, en omdat ze relatief makkelijk te financieren zijn. Bedrijfsverzamelgebouwen hebben ook nadelen. Door het grote aantal projecten worden bijvoorbeeld andersoortige bedrijfsobjecten weggedrukt, vooral mkb'ers die willen groeien en bedrijven werkzaam in een hogere milieucategorie kunnen daar moeilijk ruimte voor vinden. Daarnaast kan de grote dichtheid aan gebruikers leiden tot overlast en gemeentelijke kosten voor handhaving, dit kan worden versterkt doordat in deze complexen zich ook veel dienstverleners vestigen. Enkele gemeentes hanteren inmiddels een verbod op de realisatie van dergelijke gebouwen of perken deze planologisch in om het aantal nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen te limiteren. Door de sterke toename lijkt de markt voor dit soort bedrijfsruimte te verzadigen, NVM Business Makelaars hebben bijvoorbeeld aangegeven dat dergelijke units steeds moeilijker te verkopen of verhuren zijn. Doorzetting van de grootschalige nieuwbouw van bedrijfsverzamelgebouwen kan dus leiden tot een nieuwe mismatch van vraag en aanbod.



Figuur 3: nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouwen (1995 – 2024), NVM



Figuur 4: ontwikkeling prijsniveau (2020 – 2024), NVM

Netcongestie: in de wachtrij

Voor bedrijven is netcongestie in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de grootste problemen op het vlak van huisvesting. Het stroomnet is vol, waardoor nieuwe bedrijven lang moeten wachten op een aansluiting, of zelfs helemaal niet aangesloten kunnen worden. In maart 2025 was er een wachtlijst van 12.000 aanvragen bij netbeheerders. In 2024 was dit nog 9.400 en in 2023 waren er ca. 6.000 wachtenden. Wachttijden lopen op veel plekken op tot meerdere jaren voor een nieuwe of verzwaarde aansluiting. Bedrijven worden hierdoor soms sterk geremd in hun groei en ook de uitgifte van -hard nodige- nieuwe bedrijfsgrond wordt gestremd. Er worden inmiddels dan ook meerdere rechtszaken gevoerd over

¹ In Drenthe, Overijssel, Gelderland en Limburg bestond meer dan 40% van het opgeleverde nieuwbouwwolume uit bedrijfsverzamelgebouwen.

voorrangposities² voor het verkrijgen van nieuwe aansluitingen.

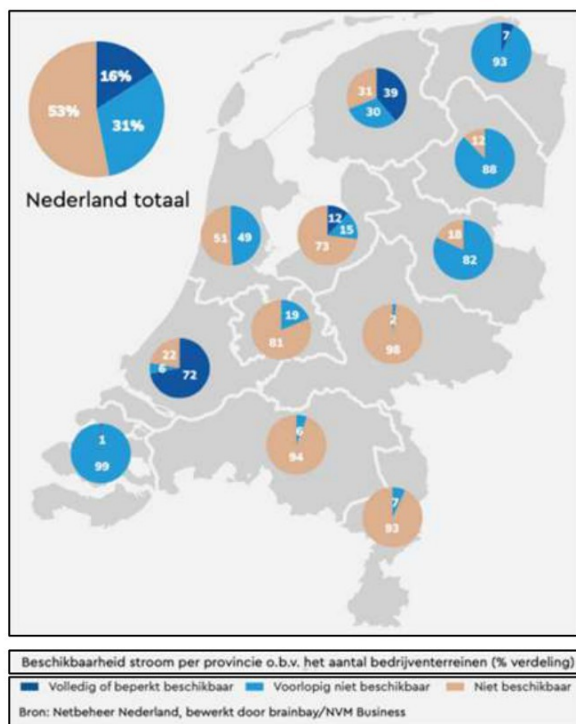
Netcongestie is ontstaan door een combinatie van het toenemen van stroomgebruik en een verandering in het gebruik van het stroomnet. Zo heeft extra energieopwekking geleid tot een drastische toename van de hoeveelheid teruggeleverde stroom. Voor teruglevering op deze schaal is het stroomnet op veel plekken simpelweg onvoldoende toereikend. Wanneer het stroomnet vol of bijna vol is kan dit ontwikkelingen remmen. De beperkte capaciteit zorgt ervoor dat beoogde bedrijventerreinen concurreren met andere soorten gebruik om aansluitingen, bijvoorbeeld met woningbouw. Dit kan leiden tot het bevriezen van projecten die anders gewoon doorgang zouden kunnen vinden. Netbeheerders werken reeds aan het oplossen van de congestie, maar dit is een lang proces. Zo investeert netbeheerder TenneT tot 2035 zo'n 110 miljard in het hoogspanningsnet. 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. Netbeheerders maken al vaak afspraken met grootverbruikers om afname van stroom af te stommen op de netcapaciteit.

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 teruglevering, 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.

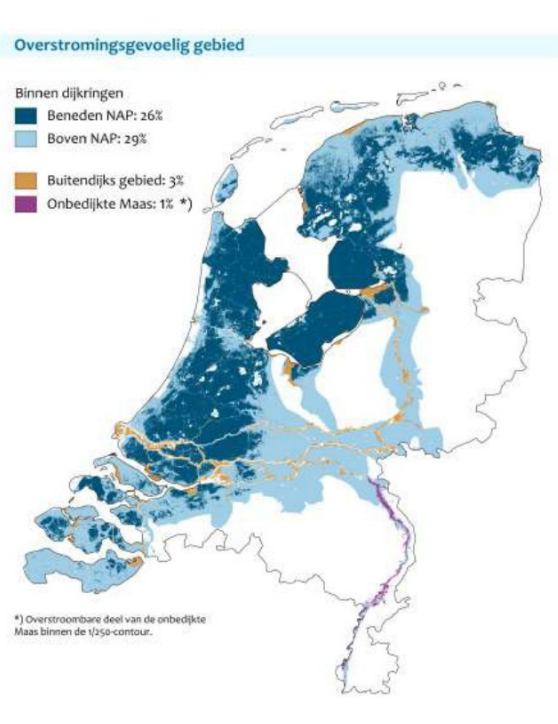
In meer algemene zin valt te zien dat verduurzaming van bedrijfsruimtes soms nog achterblijft. Voornamelijk grote beleggers en gebruikers beschikken over een duurzaamheidsstrategie en nemen actief stappen om hun vastgoed te verduurzamen. Onder kleinere bedrijven wordt hier minder op geacteerd. Bedrijfsruimtes kennen nog geen energielabelplicht, maar de verwachting neemt verder toe dat deze in de toekomst wel geïntroduceerd zal worden. Vanaf mei 2024 is de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV) ingegaan, deze nieuwe Europese normen worden de volgende 2 jaar aangepast naar Nederlandse regelgeving en zullen de fundering worden voor de nieuwe vanaf 2030 geldende nieuwbouwnorm "zero-emission building" (ZEB³). Richting 2050 moeten bestaande gebouwen ook emissievrij zijn. In 2030 moet 16 procent van de minst energiezuinige gebouwen gerenoveerd zijn en in 2033 26%. Dergelijke doelen maken de invoer van een labelverplichting of andere soort duurzaamheidsvereiste vrijwel onvermijdelijk. Vooral grootbanken stimuleren verduurzaming door extra beoordeling op duurzaamheidsaspecten en de ingevoerde duurzaamheidsparagraaf voor taxaties (DUPA 2.0). Duurzaamheidscertificaten zoals BREEAM, GPR en LEED wegen daarbij steeds zwaarder mee voor zowel financiers als gebruikers met duurzaamheidsambities.

² Sinds 1 oktober 2024 hanteren stroombedrijven een prioriteitenlijst bij het aanleggen van nieuwe aansluitingen. Er zijn drie categorieën bedrijven die voorrang krijgen bij een nieuwe aansluiting: 1. Congestieverzachtters die meer ruimte op het stroomnet creëren, 2. Veiligheidsbedrijven zoals politie en brandweer, en 3. Bedrijven die voorzien in basisbehoeften zoals onderwijsinstellingen en woningbouw.

³ Dit ter vervanging van de huidige BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)



Figuur 5: beschikbaarheid stroomnet per provincie (2024), Netbeheer Nederland/NVM



Figuur 6: overstromingsgevoelig gebied Nederland, IPCC

Naast de duurzaamheid van een object ziet deze DUPA 2.0 ook op het beter in beeld brengen van de klimaatrisico's voor vastgoed. Overstromingsrisico en hittestress zijn de meest genoemde risico's, maar ook aardbevingsrisico, bodemverzakking en extreme wind kunnen risicoverhogend zijn in sommige gebieden. Naarmate de effecten van klimaatverandering meer voelbaar worden zullen deze risico's ook steeds meer een integraal onderdeel gaan worden van risicobeoordelingen door financiers en verzekeraars.

(Her)gebruik van ruimte

De beschikbaarheid van nieuwe bedrijfskavels is al langere tijd zeer laag. Structurele verbetering van dit aanbod is op korte termijn ook niet te verwachten door het gebrek aan beschikbare grond, verder vermoeilijk door netcongestie. Door de schaarste aan ruimte komen potentiële nieuwe bedrijfslocaties ook steeds vaker in het vaarwater van woningbouwprojecten. Doordat de woningbouw eveneens gebukt gaat onder grote tekorten is dit een concurrentiestrijd die bedrijventerreinen niet altijd winnen, met als gevolg dat de groei van veel ondernemers geremd wordt door gebrek aan ruimte. De subsector logistiek neemt hierin een specifieke rol in. Door het grote ruimtegebruik van dit segment hebben sommige gemeentes de rem gezet op dit soort ontwikkelingen, mede om de beschikbare ruimte beter in te kunnen zetten voor kavels ten behoeve van midden- en kleinformat bedrijven. De logistieke sector realiseert al sinds 2023 steeds vaker objecten in het noorden en oosten van het land, bijvoorbeeld in regio's als Almelo, Lelystad en Zwolle. Wel blijven klassieke 'hotspots' zoals Noord-Brabant, Zuid-Holland, Noord-Holland en het noorden van Limburg het meest populair, maar in deze gebieden zijn nauwelijks meer grootschalige kavels beschikbaar.

Doordat de markt zeer krap is worden daarnaast ook geregeld verouderde panden opgekocht, zowel voor verbetering als voor herontwikkeling. Door de moeilijkheden van nieuwbouw op het vlak van grondschaarste en netcongestie zullen bedrijven in de praktijk steeds vaker aangewezen zijn op verbetering en uitbreiding van hun bestaande vastgoed. Ook vindt er steeds vaker sloop-nieuwbouw op brownfields plaats door het gebrek aan bouwgrond, een voordeel hiervan is dat er in sommige gevallen meters kunnen worden toegevoegd door

optimalisatie van de planologische mogelijkheden.

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'⁴. Brownfields betreffen verouderde bedrijventerrein die door herontwikkeling kunnen worden omgevormd tot nieuwe kwalitatieve bedrijfslocaties. Brownfields als ontwikkellocatie voor bedrijfskavels staat in scherp contrast met greenfields 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 incurant verouderd vastgoed aanwezig is. Voor de uitgifte 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, ook kan het aantal meters bedrijfsruimte geoptimaliseerd worden binnen de bestaande planologische kaders. 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 incurant 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: brownfield-ontwikkeling van logistiek vastgoed te Waspik, Next Level Development

⁴ Logistics Real Estate – Dutch Market Report 2023, Industrial Real Estate (2023)

3.3. Kansen en bedreigingen bedrijfsmarkt 2026

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft geen gezonde balans, vooral de schaarste aan grond en netcongestie zorgt voor problemen die ondernemers hinderen in hun bedrijfsvoering. De inflatie blijft langzaam afnemen hetgeen het investeringsklimaat verbetert, maar de Amerikaanse handelsoorlog brengt juist nieuwe problemen voor een deel van de bedrijven. Prijzen voor bedrijfsruimte blijven oplopen, al lijkt vooral de huurmarkt een top te bereiken.

Schaarste van grond heeft ervoor gezorgd dat grondverkoop meer verschuift naar gebieden waar nog uitgeefbare gronden beschikbaar zijn. Ook herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen (brownfields) wordt steeds kansrijker doordat nieuwe bouwgrond nauwelijks beschikbaar komt en prijzen oplopen. De herontwikkeling van verouderd vastgoed omzeilt daarnaast soms de netcongestieproblemen wat geldt als een groot voordeel. Verbetering van het stroomnet verloopt te traag waardoor wachttijden voor een nieuwe of verzwaarde aansluiting snel oplopen. Tegelijkertijd lijkt de markt voor bedrijfsverzamelgebouwen tegen verzadiging aan te lopen door de oplevering van een groot aantal nieuwe objecten. Integrale oplossingen zoals energy hubs vergen meer inspanning, maar kunnen cruciaal zijn voor het doorzetten van bedrijfsontwikkelingen, en deze duurzamer en toekomstbestendiger maken. Duurzaamheid blijft daarbij belangrijk. 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.

Kansen bedrijfsmarkt

1. De vraag naar zowel bedrijfsgrond als bedrijfsruimte is al lange tijd hoog. Verspreid over verschillende oppervlakteklassen en specifieke gebouwen/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 netcongestie. Door integraal verbruik en opwekking af te stemmen binnen een bedrijventerrein (of gebied) kan het stroomnet ontzien 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. In sommige gevallen kan de bestaande stroomaansluiting (her)gebruikt worden waarmee netcongestie omzeild kan worden.
5. Nederland beschikt over een van de sterkste Europese verbindingnetten 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 krijgen. 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 kijken als alternatief voor de traditionele hubs die nauwelijks uitgiftecapaciteit hebben.

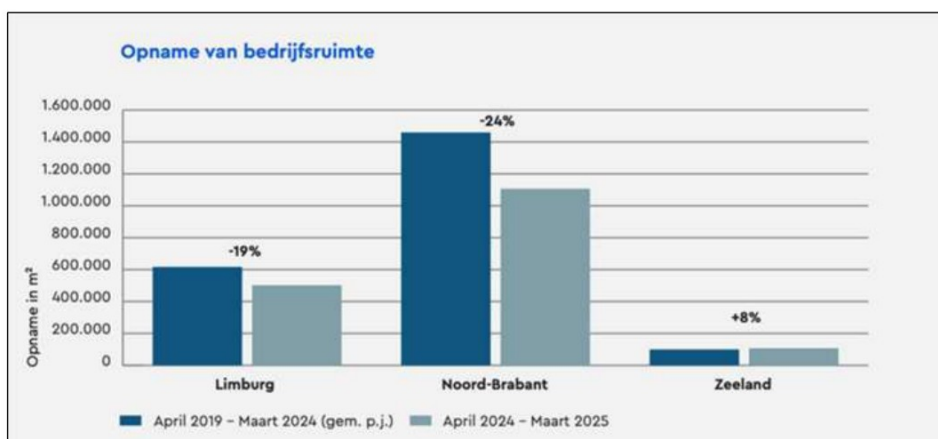
Bedreigingen bedrijfsmarkt

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. Er is inmiddels een grote wachtlijst ontstaan van bedrijven die wachten op een nieuwe of verzwaarde stroomaansluiting.
3. Door het gebrek aan aanbod staan koopprijzen van bedrijfskavels en bedrijfspanden onder druk. Sommige bedrijven moeten noodgedwongen afzien van verhuisbewegingen omdat er geen aanbod is, of zij uit de markt worden geprijsd. Voor wat betreft verhuurprijzen lijkt de limiet te zijn bereikt qua huurprijsontwikkeling.
4. Het investeringsklimaat is suboptimaal voor de bedrijfssector en leidt tot hogere bedrijfskosten. Personeelskosten, en huisvestingskosten drukken op de marges van veel bedrijven.

3.4. Regionale marktanalyse

Zuid-Nederland laat steeds meer een clustering van bedrijvigheid zien. Bedrijven trekken naar elkaar toe op hoogwaardige locaties en creëren ketens waarin grondstoffen, producenten van halffabricaten en eindproducten nooit ver van elkaar verwijderd zijn. Dit komt het meest tot uiting in campusomgevingen die in een aantal steden aanwezig is, bijvoorbeeld in Eindhoven met de High Tech Campus, in Roermond met industrie en in Veghel met het Foodpark. Dit soort locaties kan regio's veel opleveren en veel banen creëren. Noord-Brabant en (Noord-)Limburg blijven daarnaast kernregio's voor de nationale logistieke markt. Veel nationale trends zijn ook in Zuid-Nederland volledig van toepassing: zo is er een gebrek aan ruimte, grote netcongestie, een mismatch tussen vraag en aanbod, en een grote focus op duurzaamheid bij kopers en huurders.

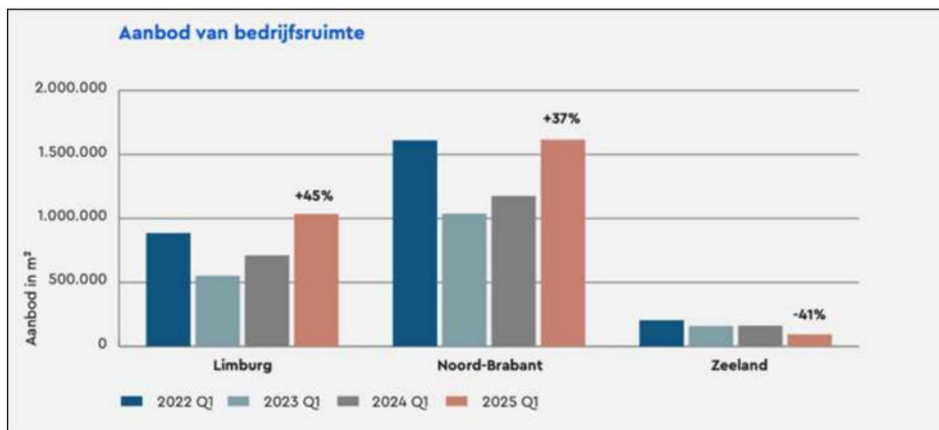
De opname van bedrijfsruimte is in het afgelopen jaar afgenomen voor Limburg (-19%) en Noord-Brabant (-24%), vooral opname in strategisch gelegen gemeentes nam af. Een mismatch tussen vraag en aanbod en een algeheel tekort aan kwalitatief aanbod om op te nemen lijken hierin de grootste factoren te zijn geweest. Noord-Brabant blijft wel een van de toplocaties voor grootschalige logistieke transacties, zo werden in Oirschot en Oosterhout transacties gedaan van respectievelijk 98.000 en 75.000 m², ook in Venlo, Helmond en Tilburg vonden enkele grote transacties plaats van ca. 40.000 tot 50.000 m² per transactie⁵. In Zeeland nam de opname wel toe met 8%, maar deze markt is aanzienlijk kleiner dan die van Noord-Brabant en Limburg. Noord-Brabant had de grootste bedrijfsruimtemarkt met een opname van 1,1 miljoen m², gevolgd door 0,5 miljoen m² voor Limburg en 107 duizend m² voor Zeeland.



Figuur 8: opname bedrijfsruimte Zuid-Nederland (2019-2024), NVM

Het totale aanbod laat het omgekeerde zien: daar ligt de toename juist hoger voor Limburg (+45%) en Noord-Brabant (+37%), en lager in Zeeland (-41%). De toenames van Limburg en Noord-Brabant zijn vooral te verklaren door speculatieve nieuwbouw en het vrijkomen van logistieke meters. In beide provincies is dit het tweede opeenvolgende jaar waarin het aanbod groeit. Venlo springt er specifiek uit doordat het aanbod in die gemeente meer dan verdubbelde. In Zeeland nam het aanbod juist flink af, dit kwam vooral door een aantal grote transacties waardoor veel meters uit het aanbod verdwenen, ook op het vlak van aanbod is de Zeelandse markt aanzienlijk kleiner dan die van Noord-Brabant en Limburg.

⁵ Dutch Market Report 2025, Logistics Real Estate



Figuur 9: aanbod bedrijfsruimte Zuid-Nederland (Q1-2022 tot Q1-2025), NVM

Het totale nieuwbouwwolume bedrijfsverzamelgebouwen over de periode 2022 t/m Q1-2025 bedroeg voor Zeeland 50.200 m², voor Noord-Brabant 186.300 m² en voor Limburg 46.600 m². Noord-Brabant heeft daarmee na Noord-Holland en Gelderland de derde meeste toegevoegde metrage van dit type. Zeeland valt hierin ook op omdat er ondanks de kleinere totale marktomvang relatief veel bedrijfsverzamelgebouwen zijn gerealiseerd (36%).

Door gebrek aan passend aanbod liep de opname in 9 van de 10 grootste opnemers terug in vergelijking met het 5-jarig gemiddelde (zie figuur). Enkel in Oss was een toename te zien. Eindhoven en Tilburg hebben de grootste opname, al liep deze ook terug in vergelijking met de voorgaande periode. Tegelijkertijd nam in veel gemeentes ook juist het aanbod toe. Het percentage van de totale voorraad dat werd aangeboden lag in het merendeel van de gemeentes onder 5% en in een aantal zelfs onder de 3%. Dit is een duidelijk signaal van een aanhoudende krapte en de mismatch tussen vraag en aanbod. In Eindhoven en Den Bosch waren was wel sprake van teruglopend aanbod.

| (in m ²) | Opname gemiddeld April 2019 – Maart 2024 | Opname April 2024 – Maart 2025 | Aanbod Q1 2024 | Aanbod Q1 2025 | % Voorraad in aanbod |
|----------------------|--|--------------------------------|----------------|----------------|----------------------|
| Tilburg | 134.400 | 115.800 | 70.900 | 86.600 | 2% |
| Eindhoven | 109.500 | 102.300 | 80.100 | 77.600 | 2% |
| Venlo | 109.500 | 82.600 | 113.700 | 238.600 | 5% |
| Waalwijk | 96.600 | 58.000 | 108.000 | 137.000 | 6% |
| Breda | 91.800 | 61.200 | 69.900 | 70.000 | 3% |
| Roosendaal | 87.000 | 64.500 | 36.900 | 110.600 | 6% |
| Meierijstad | 73.200 | 46.900 | 27.400 | 77.300 | 3% |
| Moerdijk | 76.400 | 37.800 | 80.600 | 104.500 | 4% |
| Den Bosch | 70.800 | 37.100 | 48.200 | 46.100 | 2% |
| Oss | 47.300 | 59.100 | 42.300 | 110.900 | 6% |

Figuur 10: overzicht ontwikkeling aanbod en opname per gemeente, NVM

4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

4.1. 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 referentie-onderzoek 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 2024 tot en met september 2025 aangehouden.

4.2. Referentieonderzoek

Transacties bedrijfskavels

Binnen de gemeente Maashorst zijn, binnen de onderzoeksperiode, geen geschikte transacties van bedrijfskavels aangetroffen. Transacties in de markt zijn in het algemeen zeer schaars. Deskundigen hebben daarom het onderzoeksgebied vergroot naar de gemeentes in de regio. Onderstaand zijn de aangetroffen referenties weergegeven. De prijzen zijn waar nodig gecorrigeerd voor belasting.

| Datum transactie | Adres/locatie | Plaats | Perceel opp. (m ²) | Transactieprijs excl. btw | Transactieprijs per m ² excl. btw |
|------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------|--|
| 26-09-2024 | Kapitein Nemostraat 100-b | Tilburg | 1.313 | € 315.000 | € 240 |
| 27-02-2025 | Ketelaarskampweg (F 3806) | 's-Hertogenbosch | 6.773 | € 1.550.000 | € 229 |
| 04-06-2025 | Van Galenweg 6 | Cuijk | 2.662 | € 576.800 | € 217 |
| 25-07-2025 | Bosbeemd 5 (F 3322) | Beek en Donk | 2.760 | € 483.525 | € 175 |
| 25-07-2025 | Bosbeemd 0 ong. (F 3322) | Beek en Donk | 3.250 | € 495.064 | € 152 |
| 31-10-2024 | Transportcentrum 1 | Beugen | 7.295 | € 1.625.000 | € 223 |
| 02-09-2024 | Ramgatseweg 0 ong | Raamsdonksveer | 2.767 | € 748.415 | € 270 |
| 15-05-2024 | Werkendam Zweihaak 2 (P 1753) | Werkendam | 2.059 | € 617.700 | € 300 |
| N.n.b. | Anoniem 1 | Gemeente Altena | Ca. 5.000 | N.n.b. | € 270 |
| Gemiddeld | | | | | € 231 per m² |

Er is nog steeds een zeer groot tekort aan bedrijfskavels in Brabant. De meeste gemeentes hebben nauwelijks aanbod aan bedrijfskavels en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen loopt stroef door ruimtetekort en maatschappelijke problemen zoals netcongestie en stikstofdepositie. Deskundigen hebben dan ook in een ruimere zoekstraal gezocht naar transacties van bedrijfskavels. Er wordt een prijsniveau aangetroffen van ca. € 220 tot € 300 per m².

De twee kavels in Beek en Donk (bedrijventerrein Bemmer) schieten uit naar beneden. Bij nadere bestudering blijken de transactieprijsen aan te sluiten bij het prijsbeleid dat de gemeente Laarbeek ca. 2021 hanteerde⁶.

⁶ Ter extra inzicht hebben deskundigen de prijzen van de twee transacties geïndexeerd middels de CPI. Hieruit volgen prijzen van respectievelijk ca. € 180 en € 205 per m². Dit sluit aanzienlijk meer aan bij het aangetroffen prijsniveau. In de praktijk is

De referentie in Altena betreft een geanonimiseerde verkoop die nog niet geleverd is, deze kavel betreft een courante bouwkaavel op uitbreiding van een bedrijventerrein aan een van de N-wegen.

Maashorst bevindt zich in het algemeen in een middencategorie qua prijsniveau. De gemeente heeft een goede bereikbaarheid en voorzieningen, maar het prijsniveau ligt in het algemeen wel wat lager dan in grote steden zoals Eindhoven, Tilburg en Nijmegen. In dergelijke plaatsen loopt het prijsniveau voor courante kavels soms zelfs op tot ruim boven de € 300 per m². Meer landelijke gebieden hebben juist een wat lager prijsniveau dat meer rond de € 150 tot € 200 per m² ligt, dit niveau prijzen wordt bijvoorbeeld aangetroffen in landelijke gemeentes van Brabant en Noord-Limburg⁷, dit prijsniveau zal ook meer aansluiten bij de kleinere kernen binnen Maashorst, hier is sprake van een beperktere vraag en lager prijsniveau. Binnen Maashorst heeft vooral Uden een sterke regionale aantrekkingskracht als vestigingslocatie. Voor Uden ligt het prijsniveau in het algemeen dan ook wat hoger, namelijk rond de € 200 tot € 250 per m².

In het referentieonderzoek is gezocht naar transacties op locaties met vergelijkbare bereikbaarheid en ligging als Maashorst. Van de referenties worden Tilburg en Raamsdonkveer qua prijsniveau over het algemeen iets hoger beoordeeld, maar beide kavels worden wel als redelijk vergelijkbaar beoordeeld door hun kavel-specifieke eigenschappen. De Kapitein Nemostraat 100-b betreft daarbij een brownfield-locatie ter plaatse van een afgebrande hal. In de markt is te zien dat steeds meer verouderde objecten worden aangeboden als herontwikkelingslocaties.

XXL-kavels

Door de gemeente is voor dit jaar verzocht om specifiek advies te geven voor de XXL-kavel in Hoogveld Zuid. Er is sprake van extreme schaarste aan dit soort kavels. Door ruimtegebrek vinden er weinig grootschalige ontwikkelingen plaats en er is daarnaast significante maatschappelijke en politieke weerstand tegen 'verdozing'. Omdat dit soort kavels inmiddels sterk afwijkt van 'reguliere' bedrijfskavels hebben deskundigen een aanvullend referentieonderzoek uitgevoerd specifiek gericht op grootschalige bedrijfskavels (>10.000 m²).

| 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 |
| 10-01-2025 | Sovereinstraat 35 | Oosterhout | €12.800.000 | € 244 | 52.510 |
| 27-02-2024 | Vorstengrafdonk (B 6494/6496) ⁸ | Oss | € 4.939.500 | € 186 | 26.533 |
| 18-07-2024 | Vestastraat 5 | Kerkrade | € 47.100.000 | € 211 | 223.660 |
| N.n.b. | Anoniem 2 | Gem. Altena | N.t.b. | € 290 | Ca. 21.000 |

XXL-kavels van meer dan 10.000 m² laten hoge prijzen zien, dergelijke kavels zijn extreem schaars en worden vaak uitgegeven voor bijzondere kandidaat-kopers. Het is belangrijk de referenties te zien in de context van het prijsniveau van 'reguliere' bedrijfskavels. Zo hanteerde de gemeente Weert voor reguliere kavels op bedrijventerrein Kampenhoek in 2022 grondprijzen van € 145 tot € 175 per m² (afhankelijk van zichtlocatie). Uitgezet tegenover het maximum van de normale bandbreedte is dit dus een prijsverschil van ca. +30-40%. Voor Kerkrade is dit verschil nog groter. Transactiepreisen in dit gedeelte van Zuid-Limburg liggen doorgaans

de grondwaarde van sommige bedrijfskavels aanzienlijk harder gestegen dan de inflatie.

⁷ In de provincie Limburg is in het algemeen sprake van een lager prijsniveau dan Noord-Brabant en Gelderland.

⁸ Grondprijs op basis van grondprijzbeleid Oss 2022-23. Toegekend middels loting in december 2022; 17 inschrijvingen voor de uitgifte van drie kavels.

tussen de € 100 en € 140 per m² voor bedrijfskavels⁹, een verschil van +50-100%. Bij deze transactie was er wel sprake van een uitzonderlijk groot metrage, ook was de aankoop ten behoeve van uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid van Boston Scientific. Dit laatste zorgt voor een bijzonder kopersbelang dat naar verwachting de verkoopprijs wel enigszins heeft opgedreven. De referentie in Oss is verkocht conform uitgiftebeleid van de gemeente Oss, het grote aantal inschrijvers op deze loting doet vermoeden dat de betaalbaarheid in de praktijk dan ook hoger lag dan de uiteindelijke verkoopprijs. Voor Oosterhout is het moeilijker een vergelijking te maken. Oosterhout publiceert geen grondprijzenbrief. De naastgelegen gemeente Geertruidenberg hanteert grondprijzen voor bedrijfsgrond van € 166 tot € 192 per m², al ligt de enige bekende transactie in dit gebied (Ramgatseweg, Raamsdonksveer) wel op € 270 per m². De referentie in Altena betreft een geanonimiseerde overeengekomen verkoopprijs op hetzelfde terrein als de eerder weergegeven reguliere transactie. Het verschil in meterprijs tussen de twee kavels betreft ca. 8%. Het prijsverschil is relatief wat meer beperkt doordat er geen sprake is van een zichtlocatie of ligging bij een grote stad.

Qua beleid hanteren de meeste gemeentes expliciet maatwerk voor kavels van meer dan 1 hectare. Dit sluit ook aan bij eerdere advisering van de taxatiecommissie. Wat bij uitgifte van grootschalige kavels soms wel enig prijsdrukkend effect kan hebben is dat er in sommige gevallen enkel een specifiek soort bedrijfsmatig gebruik wordt toegestaan. Dit kan het aantal passende kopers limiteren. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het Foodpark in Veghel en de Automotive Campus in Helmond. De gebruiksmogelijkheden die de kavel aan een ondernemer biedt zullen dan ook van grote invloed zijn op het marktconforme prijsniveau.

Voor XXL-kavels wordt gesteld dat er in het algemeen ruim boven de € 200 per m² betaald wordt en dat de betaalbaarheid door schaarste hoger is dan voor normale kavels. In hoofdstuk 6 wordt gekeken naar de specifieke uitgangspunten van de uit te geven kavel en wordt op basis hiervan de grondprijs bepaald.

Aanbod

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid in de regio. Op 3 september 2025 werden op www.funda.nl onderstaande bouw kavels te koop aangeboden.

| Adres | Plaats | Perceel opp. (m ²) | Vraagprijs ex. btw | Vraagprijs per m ² ex. btw |
|------------------|-----------|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| De Slof | Dongen | 4.542 | € 1.135.500 | € 226 |
| Hoolstraat 17-A1 | Weert | 3.727 | € 670.860 | € 180 |
| Boggelderenk | Zutphen | 3.905 | € 760.000 | € 195 |
| Zeelandsedijk 30 | Elsendorp | 5.170 | € 853.050 | € 165 |
| Zeelandsedijk 30 | Elsendorp | 1.725 | € 284.625 | € 165 |
| Gemiddeld | | | | € 186 per m² |

Het beschikbare aanbod bedrijfskavels is zeer laag. Het prijsniveau lijkt wat lager dan de transacties, maar bij nadere bestudering is te zien dat dit aanbod over het algemeen minder courante kavels betreft. Een deel van het aanbod betreft kavels met een lager prijsniveau door een minder gunstige ligging of gebruiksbependingen. Dit soort kavels vinden nog steeds moeilijk afname ondanks de hoge druk op de markt.

⁹ Op basis van kort referentieonderzoek NVM/Brainbay. Opgemerkt wordt dat voor kavels bij Maastricht en op zichtlocaties langs de snelwegen vermoedelijk hogere prijzen gerealiseerd worden.

Vergelijk gemeentes

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

| | |
|--|---|
| Gemeente Boekel | Grondprijs per m² 2025 |
| Algemeen | € 170,00 |
| Gemert-Bakel | Grondprijs per m² 2025 |
| Gemert en Bakel | € 175,00 |
| Milheeze en Elsendorp | € 165,00 |
| Kavels > 10.000 m ² | Maatwerk |
| Gemeente Helmond | Grondprijs per m² 2025 |
| Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein) | € 195,00 tot € 250,00 |
| Gemeente Laarbeek | Grondprijs per m² 2025 |
| Zichtlocatie | € 210,00 |
| Overige locaties | € 185,00 |
| Gemeente Meijerijstad | Grondprijs per m² 2025 |
| Bedrijventerrein De Dubbelen | € 195,00 tot € 220,00 |
| Bedrijventerrein Doornhoek | € 190,00 tot € 205,00 |
| Bedrijventerrein Foodpark | € 185,00 tot € 225,00 |
| Bedrijventerrein Duin Vlagheide | € 185,00 |
| Grootschalig (vanaf 1 ha) | Maatwerk |
| Gemeente Oss | Grondprijs per m² 2025-26 |
| Algemeen | € 240,00 |

Gemeentes die geen grondprijnsbeleid hebben gepubliceerd of grondprijzen enkel op basis van een taxatie vaststellen zijn niet opgenomen in het overzicht.

5. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

5.1. 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.

Allereerst wordt een algemeen grondprijisadvies voor de gemeente Maashorst gegeven. Vervolgens wordt er voor de bedrijventerreinen Hoogveld Zuid, Reek Zuid, Perceel Uden Noord II (Q 1953) en Voederheil een hiervan afgeleide uitgifteprijs geadviseerd.

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor de gemiddelde uitgifteprijsen is uitgegaan van bouwrijpe bouw kavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes en een stroomaansluiting. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op eigenschappen zoals ligging, vorm en bouwmogelijkheden¹⁰, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan met maximaal 10% worden afgeweken. Er wordt geadviseerd om hiervoor stappen aan te houden van 2,5% op basis van kenmerken zoals kavelvorm, ligging en zichtlocatie.

5.2. Advies basisgrondprijs bedrijfskavels

Doordat er slechts zeer beperkt nieuw bedrijfsaanbod op de markt komt houdt de schaarste aan en blijven de grondprijzen voor bedrijfskavels oplopen. Vooral goed bereikbare locaties bij grote steden zijn erg gewild en worden verkocht voor hoge bedragen. Zichtlocaties, kavels bij verkeersknooppunten en kavels van meer dan 1 hectare zijn daarbij extra gewild. Door de schaarste worden ook in toenemende mate verouderde bedrijfsgebouwen aangekocht om te herontwikkelen als bedrijfsgrond. Netcongestie vergroot deze focus op bestaand en verouderd vastgoed omdat er vaak sprake is van lange wachttijden voor het aansluiten of versterken van een stroomverbinding. Hoe langer de schaarste aan grond en netcongestie blijft aanhouden hoe aantrekkelijker het wordt voor ondernemers en ontwikkelaars om dit soort herontwikkelingen te overwegen.

Op basis van de marktanalyse en referentieonderzoeken adviseren deskundigen een grondprijsstijging van ca. 7,5% voor de algemene grondprijs voor bedrijfskavels. Hiermee blijft de grondprijs van de gemeente Maashorst aansluiten bij prijsontwikkelingen uit de markt. Maashorst zit als gemeente qua prijsniveau op een middelhoog niveau, er is sprake van goede bereikbaarheid en voorzieningen, maar het prijsniveau ligt in het algemeen wel iets onder dat van grote steden in de regio zoals Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Aan de hand van afwijking voor kavelspecifieke eigenschappen kan een prijsniveau gerealiseerd worden dat aansluit bij de hogere delen van de bandbreedte die terug wordt gezien in de markt. Het advies is om in 2026 uit te gaan van een basisgrondprijs van **€ 225,00 per m²**. Deze geldt dan vanaf 2026 voor nieuwe transacties.

Aanvullend wordt er geadviseerd om een afwijkingsmogelijkheid te hanteren van 10% voor kavels met bovengemiddelde courantheid. Hieronder vallen onder andere kavels op zichtlocaties en kavels met ruimere toegestane bouwhoogte.

¹⁰ Maximaal bebouwingspercentage/bouwlak, maximale bouwhoogte, etc.

6. UITSPLITSING BEDRIJVENTERREINEN

6.1. Hoogveld-Zuid, Uden/Volkel

Ten zuiden van de grotendeels afgeronde bedrijventerreinen Hoogveld en Goorkens wordt door de gemeente Maashorst een nieuw terrein voor bedrijfskavels uitgegeven. Het plangebied is gelegen tussen de Kromstraat en de Venstraat en meet circa 17 hectare. Hiervan wordt circa 12 hectare uitgeefbaar als bedrijfskavels. Per laatst bekende planning wordt eind 2025 aangevangen met het bouwrijp maken van het terrein en aanleg van de groenstroken. Start verkoop van de kavels staat gepland voor 2026.



Figuur 11: Conceptverdeling bedrijventerrein Hoogveld-Zuid

Het bestemmingsplan i.e. omgevingsplan is eind 2024 onherroepelijk geworden en geeft aan dat er bedrijven worden toegestaan met maximaal milieucategorie 3.2 tot 4.2, afhankelijk van de kavel. De proefverdeling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleine kavels (1.000 tot 2.000 m²) als middelgrote kavels (5.000 tot 8.000 m²). Aan de zuidoostzijde wordt naar verwachting één kavel van ruim 50.000 m² uitgegeven. Planologisch is er wel de ruimte om deze kavel indien wenselijk alsnog in tweeën te splitsen als dit beter aansluit bij de vraag uit de markt. De maximale toegestane bouwhoogte is vastgesteld op maximaal 9 à 10 meter. De conceptverdelingstekening is hierboven weergegeven.

6.1.1. Grondprijسادvis Hoogveld-Zuid

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar via de N264 en er worden courant gevormde kavels van verschillende formaten gerealiseerd. De ligging tegen Uden in combinatie met de aangeboden kaveltypes maakt de kavels zowel geschikt voor lokale als regionale partijen. XXL-kavels zoals er naar verwachting een wordt gerealiseerd zijn zeer gewild op nationaal niveau en worden nog maar zelden aangeboden, deze kavel wordt in de volgende paragraaf apart behandeld.

Op basis van deze informatie wordt een indicatieve grondprijs van **€ 225,00 per m²** geadviseerd voor de uitgifte van de reguliere kavels binnen Hoogveld-Zuid. Dit is in lijn met de eerder geadviseerde basisgrondprijs.

Deze grondprijs dient in het jaar van uitgifte te worden geactualiseerd.

6.1.2. Grondprijسادvis XXL-kavel

In voorgaande jaren is geadviseerd om maatwerk toe te passen voor XXL-kavels. Voor onderhavig rapport is expliciet verzocht om ook voor de XXL-kavel een grondprijs te bepalen. Hiervoor is dit jaar aanvullend onderzoek gedaan specifiek naar dit type XXL-kavels, zie hiervoor § 4.2. Hieruit blijkt een extreme schaarste en een prijsniveau dat normaal gesproken hoger ligt dan dat van 'reguliere' kavels, de mate van verschil hangt hierbij af van de precieze omstandigheden van de transactie en de eigenschappen van de verkochte kavel. Zodoende wordt hier in meer detail gekeken naar de uitgiftebare kavel om een marktconforme prijs vast te stellen.



Figuur 12: verbeelding omgevingsplan Hoogveld-Zuid, de XXL-kavel is rood/paars gearceerd

Kaveleigenschappen

Met het onherroepelijk worden van de bestemming staan de eigenschappen van de betreffende kavel vast. De kavel meet ca. 5,2 hectare, krijgt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale bedrijfs categorie van 4.1 voor de ene helft van de kavel (westelijk deel) en 3.2 voor de andere helft (oostelijk deel). Dit zijn gemiddeld goede eigenschappen voor de realisatie van een bedrijfsobject. De kavel heeft een goede vierkante vorm en kan goed ontsloten worden. De aansluiting met de N264 is goed, maar de reistijd tot de A50 in ca. 8 autominuten is niet ideaal, vooral voor logistiek of productiebedrijven. Planologisch worden daarnaast een aantal bedrijfsmatige gebruiksvormen uitgesloten via het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid'. Uitgesloten gebruiksvormen zijn onder andere: grootschalige logistiek, bedrijfsverzamelgebouwen, zelfstandige kantoren en detailhandel. Er is bij de kavel geen sprake van een buitengewone bereikbaarheid¹¹ of significante zichtlocatie.

Als geheel heeft de kavel redelijk vergelijkbare uitgangspunten als de rest van Hoogveld-Zuid. Deze kavels beschikken eveneens over gemiddeld goede uitgangspunten zonder extreme plus- of minpunten. De extra courantheid ten opzichte van de 'reguliere' kavels komt dan ook voornamelijk voort uit de extreme schaarste van dit formaat kavels. Het grotere formaat biedt een koper ten opzichte van een kleinere kavel ook extra mogelijkheden met betrekking tot indeling en gebruik.

Op basis van de genoemde eigenschappen en de in de markt geobserveerde prijsniveaus en verhoudingen

¹¹ Bijvoorbeeld een ligging aan de snelweg of bij een groot verkeersknooppunt.

stellen deskundigen voor de XXL-kavel een grondprijs vast van **€ 265,00 per m²**. Dit komt neer op een meerprijs van ca. 15-20% ten opzichte van het advies voor reguliere bedrijfskavels op Hoogveld-Zuid. Dit wordt een passende verhouding geacht die de extra gebruiksmogelijkheden en het schaarste van grootschalige bedrijfskavels goed weerspiegelt.

6.2. Reek-Zuid, Reek

Aan de zuidkant van Reek, ingeklemd tussen de Monseigneur Borretstraat en de rijksweg N324 wordt Reek-Zuid gerealiseerd. Dit kleinschalige bedrijventerrein bestaande uit ca. 20 kavels bestaat niet alleen uit reguliere bedrijfskavels, maar heeft ook plaats voor woon-werkkavels, kantoor en een bedrijfsverzamelgebouw. Het bestemmingsplan "Reek Zuid – 2022" is per 13 juli 2023 voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein vastgesteld door de gemeente¹². De verkoop is medio 2025 gestart en een deel van de kavels is reeds verkocht.

Voor een gedeelte van Reek-Zuid is dit nieuwe bestemmingsplan niet vastgesteld. Dit betreft het gedeelte aan de Wagenmakersstraat noordwestelijk binnen het plangebied. In de onderstaande figuur is de laatst bekende planologische situatie weergegeven. Voor het oranje gedeelte is dus nog het oude bestemmingsplan Reek Zuid 2011 van toepassing met de bestemming "Wonen-Werken - 1".



Figuur 13: verbeelding situatie planologie Reek-Zuid, gemeente Maashorst

Binnen de bestemmingsplan Reek-Zuid kennen de nog uit te geven gronden nog één bestemming¹³. Dit is "Wonen – Werken 1". Deze wordt hieronder toegelicht.

- **Wonen-Werken 1:** de gronden die aangewezen zijn als Wonen – Werken 1 zijn bestemd voor wonen in vrijstaande bedrijfswoningen en industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst bedrijfsactiviteiten. De aangewezen gronden voor bedrijf tot en met categorie 3.1 zijn industriële en ambachtelijke

¹² Na invoering van de omgevingswet overgegaan naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

¹³ In het plan gelden nog drie andere bestemmingen: Bedrijf 1, Wonen-Werken 2 en Wonen-Werken 3. De kavels voor Wonen-Werken 2 zijn reeds alle uitgegeven waardoor advies hiervoor niet langer benodigd is. Wonen-Werken 3 heeft betrekking op het deel dat niet is vastgesteld. Beide zijn zodoende niet relevant in onderhavig advies.

verzorgende bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in milieucategorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit zijn administratieve dienstverlening en productiegebonden detailhandel (maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf) toegestaan.

6.2.1. Grondprijisadvies Reek-Zuid

Gezien de meer lokale aard van het type bedrijfsinvulling zijn landelijke en regionale stijgingen in mindere mate van toepassing op een bedrijventerrein als Reek-Zuid. De vraag in dergelijke kleinere kernen is wat kleiner en meer afhankelijk van geïnteresseerde lokale partijen. Dit blijkt ook aangezien nog niet alle in verkoop staande kavels verkocht of in optie zijn. Door de extreme prijsstijgingen voor zowel bedrijfsgrond als woongrond wordt wel geadviseerd de grondprijzen iets te verhogen. Bij de waardering van deze gronden wordt geadviseerd om te waarderen op de functie wonen en bedrijfsmatig. Allereerst dient de grond ten behoeve van wonen gewaardeerd te worden waarbij dit als uitgangspunt 500 m² van de grond betreft. Ten opzichte van het advies van 2025 wordt geadviseerd om de grondprijs voor het woongedeelte met € 10 per m² te verhogen en dat van het bedrijfsdeel met € 5 per m². Dit komt voor beide categorieën neer op een prijsstijging van ca. 3,5 tot 4%. Dit is iets hoger dan de inflatiecijfers¹⁴. Een ruimere stijging wordt niet reëel geacht vanwege de beperktere marktvraag voor een kleine kern zoals Reek.

Onderstaande grondprijzen worden hiervoor geadviseerd:

- **Grondprijs wonen (500 m²): € 270,00 per m²**

Ten tweede dient de overige grond ten behoeve van bedrijvigheid gewaardeerd te worden. Hiervoor worden onderstaande grondprijzen geadviseerd:

- **Grondprijs bedrijfsmatig: € 145,00 per m²**

Rekenvoorbeeld : uitgifteprijs Wonen – Werken 1 kavel

Een kavel van 1.250 m², waarvan 500 m² "wonen", kost € 135.000 voor het woongedeelte en € 108.750 voor het bedrijfs gedeelte. Totaal € 243.750 ofwel gemiddeld € 195 per m², exclusief btw. De verhouding qua functies is dus van belang om de uitgifteprijs per kavel te bepalen en vraagt dus om passende toepassing per kavel.

Kavel 21 (beperking bomen)

Als laatste wordt opgemerkt dat de meest noordelijke woonwerk-kavel te maken heeft met een gebruiksbeperking door de aanwezigheid van een beschermingszone rond drie grote eikenbomen. Voor deze kavel wordt geadviseerd om aan te sluiten bij eerdere advisering van De Lorijn raadgevers omtrent deze specifieke kavel (d.d. september 2024). In dit advies is geadviseerd om voor 216 m² verminderd bruikbaar terrein een grondprijs te hanteren van € 50 per m². Er wordt geen aanleiding gezien om voor 2026 van deze advisering af te wijken. Voor de overige delen van deze kavel gelden dan de in dit rapport vastgestelde nieuwe grondprijzen.

¹⁴ In de eerste helft van 2025 schommelde de CPI tussen de 3,3% en 4,1%; in de zomermaanden lijkt deze iets verder af te zwakken tot iets onder de 3% (CBS).

6.3. Uden Noord II – perceel Uden Q 1953

Deze kavel is gelegen op het bedrijventerrein Uden Noord II en betreft de kavel Uden, sectie Q, nummer 1953, ook bekend als Looweg 5. De kavel meet 1.288 m² en is gelegen direct bij afslag 14 van de A50. De bereikbaarheid is dan ook als zeer goed aan te merken. De kavel ligt iets achter de rondweg en is gedeeltelijk zichtbaar vanaf deze weg. Naast de kavel is een Van der Valk hotel gelegen, alsmede een Foodcourt met een Subway, McDonald's, KFC en een tankstation.



Figuur 14: Verbeelding Kadastraal perceel



Figuur 15: Verbeelding omgevingsplan

De kavel is gelegen in het bestemmingsplan "Omgeving Nistelrodeseweg" en heeft de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "Opslag", en de gebiedsaanduiding "Waarde - Archeologie 1".

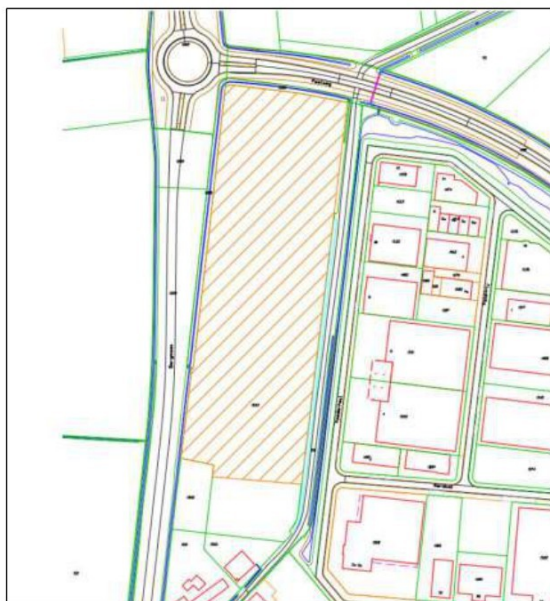
6.3.1. Grondprijadvies Uden Noord II – perceel Uden Q 1953

Op basis van de bestemming, in combinatie met ontwikkelingen in de directe omgeving van de kavel, achten deskundigen een vaste grondprijs niet representatief. Er zijn verschillende invullingen die -buiten het huidige bestemmingsplan- dermate realistisch zijn dat deze niet buiten beschouwing gelaten kunnen worden bij uitgifte. Deze mogelijke ontwikkelingen hebben significante invloed op de marktwaarde en zorgen ervoor dat de kavel niet enkel gezien kan worden als een bedrijfskavel bestemd voor opslag. Per schrijfdatum is er geen vastgestelde of beoogde invulling bekend.

Er wordt zodoende opnieuw geadviseerd om **maatwerk** toe te passen op basis van de uiteindelijke plannen voor de locatie. Als er bijvoorbeeld een horecafunctie wordt toegestaan, ligt de marktwaarde waarschijnlijk hoger dan bij het huidige bestemd gebruik.

6.4. Voederheil II, Zeeland

Aan de noordkant van de kern Zeeland wordt het bedrijventerrein Voederheil ontwikkeld. De uitgifbare kavels zijn gelegen in een westelijk deel aan de Bergmaas en een zuidelijk deel aan de Voederheil (zie verbeeldingen). Hiervoor is eind 2023 ook een ontwerp-bestemmingplan in voorbereiding gebracht. Voederheil-West betreft het gedeelte aan de westzijde van het gebied bij de weg Bergmaas, hier wordt ca. 1,7 hectare aan uitgifbare bedrijfsgrond beoogd waarbij kleinere bedrijfskavels worden voorzien van 500 tot 2.500 m². In het zuidelijke deel worden grotere kavels uitgegeven tot 5.000 m² en is ca. 0,8-1,1 ha uitgifbaar.



Figuur 16: Verbeelding bedrijventerrein Voederheil (deel west)



Figuur 17: Verbeelding omgevingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024' (deel west)



Figuur 18: Verbeelding bedrijventerrein Voederheil (deel zuid)

6.4.1. Grondprijisadvies Voederheil II Zeeland

In vergelijking met de hoofdkern Uden kent de kern Zeeland een minder goede bereikbaarheid en een aantrekkingskracht die meer gericht is op lokale partijen. Op basis van de proefverkaveling komen de kavels in Voederheil-West te liggen aan de Bergmaas en/of N277, deze lokale doorgaande wegen zorgen voor een

goede lokale bereikbaarheid.

Zoals in hoofdstuk 5 is aangegeven bedraagt de basisgrondprijs € 225 per m². Voor 2025 is geadviseerd om voor Zeeland c.q. Voederheil een correctie van -10% toe te passen op de toenmalige basisprijs van € 195 per m². Het prijsniveau van bedrijfskavels loopt voor steden iets harder op dan voor wat kleinere kernen zoals Zeeland. Deskundigen achten een prijsstijging van € 10 per m² marktconform. Dit komt neer op een correctie van ca. -18% ten opzichte van de basisprijs. Deze grotere correctie, in vergelijking met vorig jaar, weerspiegelt het toenemende verschil in vraag en prijs tussen de hoofdkern Uden en een wat kleinere kern als Zeeland.

De toepassing van deze correctie leidt tot een grondprijs voor Voederheil voor 2025 van **€ 185,00 per m²**. Ten opzichte van vorig jaar betekent deze stijging een toename van ca. 5,5%.

Afhankelijk van de definitieve verkaveling kunnen kavel specifieke correcties worden aangebracht voor onder andere zichtlocaties; geadviseerd wordt om dit te doen in stappen van 2,5% tot een maximum van 10% afwijking.

7. UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

7.1. Algemeen

Door opdrachtgever is tevens verzocht een grondprijs te bepalen voor (sociaal) maatschappelijke voorzieningen. Uit onderzoek naar diverse vastgestelde omgevingsplannen c.q. bestemmingsplannen, blijkt dat de wijze waarop gemeentes maatschappelijke voorzieningen definiëren enigszins kan verschillen. Sommige bestemmingsplannen geven een globale beschrijving van de functies die onder maatschappelijke voorzieningen vallen, terwijl anderen een concrete lijst met voorbeeldfuncties hanteren. In sommige gevallen worden deze middels functieaanduidingen toegepast. Maatschappelijke functies kunnen sterk uiteen lopen, maar er zijn toch een aantal hoofdcategorieën te onderscheiden.

- Voorzieningen ten behoeve van educatieve
- Medische voorzieningen
- Sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten
- Activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening

Het kan voorkomen dat een gemeente een andere definitie hanteert dan hierboven genoemd. Het gros hiervan zal echter goed in te delen zijn in één van de hierboven genoemde categorieën. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de activiteiten die onder deze groepen vallen.

Educatieve voorzieningen

Educatieve voorzieningen zijn gericht op het leren functioneren in de samenleving. Deze voorzieningen zien op de vorming door, met name, onderwijs. Kenmerkende voorbeelden hiervan zijn basisscholen en middelbare scholen. Ook muziek- en dansscholen kunnen binnen de bandbreedte van deze definitie vallen.

Medische voorzieningen

Met medische voorzieningen worden de voorzieningen bedoeld die getroffen worden om een burger zorg te kunnen bieden. Deze voorzieningen kunnen zien op directe medische hulp, zoals een post ten behoeve van spoedeisende hulp of een huisartsenpraktijk. Ook medische hulp gericht op een langere periode, zoals een verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten is onder deze definitie te brengen.

Sociaal-culturele voorzieningen

Met sociaal-culturele voorzieningen worden de voorzieningen bedoeld die zien op de vorming en binding van individuen en groepen. Deze voorzieningen kunnen onder andere zien op culturele, sociale en sportieve ontwikkelingen. Kenmerkende voorbeelden hierbij zijn theaters, buurthuizen, bioscopen, musea en sportverenigingen. De vormen van voorzieningen hebben ten doel de burger te vormen en normatief te onderleggen. Voorts zijn deze voorzieningen erop gericht burgers op recreatieve wijze te laten participeren in de maatschappij.

Levensbeschouwelijke activiteiten

Levensbeschouwelijke activiteiten zijn erop gericht samenhangende ideeën over het leven en de invulling daarvan vorm te geven. Met levensbeschouwing wordt de manier bedoeld waarop over het leven gedacht wordt. Niet alleen religieuze instellingen als kerken, moskeeën en synagogen vallen onder dit begrip, maar ook voorzieningen voor ondersteunende activiteiten hieraan zoals bijeenkomstruimtes en liturgische centra's.

Openbare dienstverlening

Met openbare dienstverlening worden voorzieningen bedoeld die overheidsinstanties vanuit de publieke taak aan de burger bieden. Met name de ondersteunende onderkomens aan deze overheidsdiensten vallen onder deze begripsomschrijving. Hierbij kan gedacht worden aan brandweerkazernes, gemeentehuizen en politiebureaus.

7.1.1. Invloed op grondprijs

Met bovenstaande begripsomschrijvingen is getracht een leidraad te bieden bij de door een gemeente vaak gehanteerde definitie van "maatschappelijke voorzieningen". De onderliggende definities verschillen sterk en leiden tot significant ander gebruik. Zo wijkt het initiële doel van een levensbeschouwelijke voorziening af van een medische voorziening. En zo wijkt het doel van openbare dienstverlening af van het doel van sociaal-culturele voorzieningen.

Voor wat betreft de invloed op grondprijzen ontstaat een splitsing tussen commerciële en non-commerciële activiteiten. Het hoofdverschil is dat commerciële maatschappelijke functies een winstoogmerk hebben, en als gevolg daarvan onderhavig zijn aan marktwerking en vraag en aanbod. Exploitatie gebeurt niet alleen door overheden, of maatschappelijke instellingen, maar ook door ondernemers en commerciële bedrijven. Bij non-commerciële functies is dit anders: het maatschappelijke doel en/of het verlenen van een publieke dienst is leidend. Financiering voor dit soort gebruik gebeurt meestal aan de hand van overheidssubsidies, donaties of (beperkte) gebruiksvergoedingen. Deze twee groepen lopen dwars door de vernoemde soorten activiteiten heen. Er zijn bijvoorbeeld zowel commerciële als niet-commerciële medische voorzieningen, bijvoorbeeld een privékliniek respectievelijk een ziekenhuis. In sommige gevallen is er zelfs sprake van overlap of samenwerking tussen profit en non-profit.

Een andere ontwikkeling die relevant is als invloed op de grondprijs is het gebruik van (onbebouwde) gronden. In recente jaren is een sterke opkomst gezien in het aantal gemeentes dat een separate grondprijs hanteert voor onbebouwde gronden¹⁵. Deze dienen voor recreatie- en sportdoelen zoals sportverenigingen en hobbyclubs en kennen een heel ander bebouwingskarakter dan andere soorten maatschappelijke voorzieningen. Door de gemeentes die deze uitsplitsing hanteren wordt een separate lagere grondprijs vastgesteld, in sommige gevallen direct afgeleid van de 'reguliere' grondprijs voor (bebouwde) maatschappelijke voorzieningen. Hierin wordt ook vaak een voorziening opgenomen voor bebouwde delen die bij dit type grond behoren (o.a. kleedkamervoorzieningen en sportkantines).

Te concluderen valt dat waarderingstechnisch een verschil is op te maken tussen het dienen van een ideële en publieke functie zonder winstoogmerk en de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt. Aanvullend wordt geconstateerd dat voor onbebouwde maatschappelijke gronden vaak een aparte voorziening in het grondprijbeleid wordt opgenomen.

7.2. Onderzoek grondprijzen maatschappelijke gronden

De hierna weergegeven tabel geeft het grondbeleid voor maatschappelijke gronden van diverse gemeentes in de regio weer.

¹⁵ Er zijn tevens enkele uitgifte/gebruikswijzen op basis van erfpacht, huur/retributie en erfpacht bekend

| Gemeentelijk beleid | Grondprijs maatschappelijke grond | |
|---------------------|---|--|
| Boekel 2025 | Niet commercieel: | € 175 per m ² |
| Den Bosch 2025 | Maatschappelijk (VAB), niet commercieel: | € 195,00 per m ² bvo/kavel |
| | Maatschappelijk (VAB), commercieel: | € 390,00 per m ² bvo/kavel |
| Helmond 2025 | Openbare bijzondere gebouwen | € 210,00 per m ² kavel of bvo |
| | Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond | € 32,50 per m ² kavel |
| | Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw | € 105,00 per m ² kavel |
| Meijerijstad 2025 | Niet commercieel: | € 185 per m ² bvo |
| | Commercieel: maatwerk (minimaal niet-commercieel). € 210 tot € 255 per m ² voor kleinere uitgiftes tot 100 m ² . | |
| Oss 2025/26 | Niet commercieel: | € 125,00 per m ² kavel |
| | Commercieel: | maatwerk |
| West Betuwe 2024 | Niet commercieel: | € 172 per m ² |
| Wijchen 2025 | Met commerciële functie : | € 172,79 per m ² (minimale prijs) |
| | Zonder commerciële functie: | € 172,79 per m ² (vaste prijs) |
| | Buitenvoorzieningen: | € 57,60 per m ² |

Uit het onderzoek wordt een prijsniveau duidelijk van ca. € 170 tot € 210 per m² voor non-commerciële voorzieningen. Oss is hierbij de uitschieter met een prijs van € 125 per m². Per 2025 hanteert Maashorst een grondprijs van € 180 per m², hiermee ligt de gemeente binnen de aangetroffen bandbreedte en iets onder het midden. Doorgaans laten de meeste gemeentes hun grondprijzen voor maatschappelijke gronden meestijgen met de inflatie. Grotere prijsprongen komen van tijd tot tijd voor bij gemeentes die hun prijs volledig herzien nadat deze significant uit de pas is gaan lopen met de regioprijzen.

Er zijn nog maar weinig gemeentes die een vaste prijs hanteren voor commerciële voorzieningen, 's-Hertogenbosch is hierop de uitzondering. Wel hanteren redelijk veel gemeentes de prijs voor niet commerciële voorzieningen als ondergrens. Het hanteren van een separate prijs voor onbebouwde voorzieningen voor onder andere sportvelden en hobbyclubs is steeds gangbaarder geworden. Ongeveer een derde van de gemeentes hanteert hiervoor een apart gereduceerd tarief. Een andere trend is een toename in het aantal gemeentes dat expliciet vastlegt dat de grondprijs wordt bepaald per m² bvo wanneer de FSI¹⁶ groter is dan 1. Dit is vooral logisch voor meer verstedelijkte gemeentes waar in de centrumgebieden voorzieningen gerealiseerd worden met een hoge bebouwingsdichtheid ten opzichte van de kavelgrootte.

7.3. Grondprijisadvies maatschappelijke kavels

Zoals eerder geconcludeerd verschilt de waardebeoordeling van gronden met een commercieel maatschappelijke functie met die van een sociaal maatschappelijke functie. Dit komt in de praktijk bijvoorbeeld tot uiting door een toename in het aantal clusterings van commerciële maatschappelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld huisartsen of gezondheidsspecialisten clusteren samen en halen hieruit praktische en commerciële

¹⁶ Floor Space Index

voordelen. Dergelijke commerciële exploitaties zullen ook meer profijt hebben van een betere locatie door de extra klandizie die dit kan opleveren door een betere bereikbaarheid of reclamemogelijkheid. Dit soort aspecten zijn onlosmakelijk verbonden met een hogere uitgifteprijs door de ruimere commerciële mogelijkheden die deze opleveren. Tegelijkertijd kunnen er beleidsmatige overwegingen zijn die ook een rol spelen voor de ontwikkeling en uitgifte van een gebied: bijvoorbeeld het realiseren van passende kinderopvang of commerciële zorg. Dit maakt het samen dat maatwerk al snel wenselijk is.

Commercieel maatschappelijk

Gezien de diversiteit van commercieel maatschappelijke voorzieningen en uitwerking hiervan, wordt geadviseerd in deze gevallen **maatwerk** toe te passen. De waarde voor deze bestemmingen is te bepalen aan de hand van de zogenoemde residuele berekening. Het verdient echter opmerking dat de minimale grondprijs in deze gevallen minimaal gelijk dient te zijn aan de maatschappelijke functies zonder commerciële functie.

Sociaal maatschappelijk

In het geval van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geadviseerd een uniforme grondprijs te hanteren. De deskundigen adviseren een grondprijs voor sociaal maatschappelijke gronden van **€ 185,00 per m²**. Dit komt neer op een stijging van 2,8% en ligt daarmee in lijn met de verwachte inflatie voor 2025. Maashorst sluit aan bij de prijzen die omliggende gemeentes hanteren en door deze inflatiecorrectie blijft het in dezelfde pas.

Deskundigen adviseren tevens om bij ontwikkelingen waarbij het FSI groter of gelijk is aan de perceelgrootte om de prijs te bepalen op basis van het bvo.

Sociaal maatschappelijk, onbebouwde terreinen

Voor grote terreinen zoals recreatie en sportvelden wordt geadviseerd om de huidige reductie op de grondprijs sociaal maatschappelijk gelijk te houden. Afhankelijk van de perceelgrootte en aard van de ontwikkeling wordt geadviseerd om met 50% tot 75% van de prijs af te kunnen wijken.

8. RETRIBUTIERECHT RECLAME- EN ZENDMASTEN

Deskundigen hebben onderzoek gedaan naar het grondprijsbeleid ten behoeve van het retributierecht van reclame- en zendmasten. Omdat het aantal gemeentes dat voor deze categorie beleid heeft beperkt is, is er gebruikgemaakt van beschikbaar grondprijsbeleid van enkele gemeentes die verder weg zijn gelegen.

| Gemeente | Huurprijs |
|---------------------|--|
| Helmond 2025 | 1 ^e provider: € 5.750 iedere aanvullende provider: € 1.700 per gebruiker |
| Den Bosch 2025 | € 5.000 per jaar Aanvullende providers: € 2.500 per gebruiker |
| Meerijstad 2025 | € 5.500 per jaar Aanvullende providers: € 1.250 per gebruiker |
| Nederweert 2025 | 1 ^e provider: € 6.500 iedere aanvullende provider: € 1.350 (separaat tarief zendmasten niet commercieel: € 650 per gebruiker per jaar) |
| Oss 2024/25 | Zendmast: € 8.000 Aanvullende aanbieder: € 3.000 Reclamemast: € 10.000 |
| Son en Breugel 2025 | € 6.000 huur per jaar per provider Aanvullende providers: 25% opslag (€ 1.500 per gebruiker) |
| West Betuwe 2024 | Zendmasten en zendapparatuur: € 7.500 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 115 voor iedere m ² boven de 65 m ² € 1.500 per extra provider/operator |
| Weert 2025 | 1 ^e provider: € 5.527 (max. 100 m ²) Aanvullende provider: € 2.469 (Geldt tevens voor reclamemasten) |
| Wijchen 2025 | Retributie: taxatie met minimum € 5.000 Sitesharing: € 1.250 per jaar per provider |

In het bovenstaande overzicht is het aangetroffen beleid met betrekking tot zendmasten weergegeven. Deze referenties vormen het referentiekader aan de hand waarvan deskundigen de grondprijs voor zendmasten adviseren. Alle gemeentes hanteren eenzelfde methodiek van een vaste prijs met een opslag voor extra gebruikers. De prijzen van het vaste deel variëren tussen de € 5.500 en € 8.000 per locatie, een aantal gemeentes stelt hierbij nog kaders voor wat betreft de maximale kavelgrootte. De opslag per extra gebruiker loopt iets meer uiteen van € 1.250 tot € 3.000. Prijzen voor zendmasten hangen voor een deel samen met de beschikbaarheid van voorzieningen zoals aanwezige infrastructuur. Voor 2025 is door Gloudemans een prijs geadviseerd van € 6.300 per zendmast en € 1.325 per additionele gebruiker. De huidige prijzen van Maashorst liggen daarmee binnen de bandbreedte, al liggen ze wel iets aan de lagere kant.

Deskundigen adviseren op basis van het onderzoek een prijsverhoging van ca. 5,5%. Hiermee blijft de prijs in lijn met het aangetroffen beleid, zonder een te scherpe prijsstijging te maken. Dit leidt tot een retributie voor 2025 van **€ 6.650,00 per zendmast en € 1.400,00 per additionele gebruiker**.

De huidige maximale afnamegrootte van 64 m² wordt nog steeds van toepassing geacht. In situaties waarbij er sprake is van meer dan 64 m² wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen.

9. SAMENVATTING

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkvavels onderstaande uitgiftepvrijzen voor het jaar 2026 worden geadviseerd.

Uitgiftepvrijzen bouwrijpe bedrijfsvkavels

| Grootte | Prijis per m ² excl. btw | |
|--|-------------------------------------|---|
| Basisgrondprijis | € 225,00 per m ² | |
| Uitsplitsing bedrijventerreinen | | |
| Hoogveld-Zuid, Volkel | Reguliere kvavels: | € 225,00 per m ² |
| | XXL-kavel: | € 265,00 per m ² |
| Reek-Zuid, Reek (bedrijfsvkavels en woon-werkkvavels) | Grond t.b.v. wonen: | Uitgangspunt 500 m ² : € 270,00 per m ² |
| | Grond t.b.v. bedrijvigheid: | Tot 1.000 m ² : € 145,00 per m ² |
| Perceel Uden Noord II (Q-1953) | Maatwerk o.b.v. beoogde functie | |
| Voederheil II | € 185,00 per m ² | |

Uitgiftepvrijzen overige categorieën

| Categorie | Prijis per m ² excl. btw |
|--|---|
| Sociaal maatschappelijk (niet-commercieel) | € 185,00 per m ² bvo |
| Maatschappelijke functie (commercieel) | Maatwerk, minimaal grondprijis niet-commercieel |
| Retributie zendmasten | € 6.650,00 per zendmast € 1.400,00 per additionele gebruiker |

10. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Referentieonderzoek nieuwbouwwoningen
3. Uitgiftebeleid gemeentes

BIJLAGE 1



OFFERTE

Gemeente Maashorst / Grondprijisadvies 2026

Kenmerk

4061.64-Offerte

Datum

1 augustus 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 Maashorst / Grondprijisadvies 2026

Kenmerk


4061.64-Offerte

Deskundigen

ir.  RT (Gloudemans)

Ing.  (Gloudemans)

 RM RT (Bernheze Makelaars)

 RM RT (De Lorijn Raadgever)

Datum

1 augustus 2025

Gloudemans

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

Gemeente Maashorst
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 83
5400 AB UDEN

Uitsluitend verzonden per e-mail

Geachte [REDACTED]

U heeft per mailbericht verzocht een offerte uit te brengen voor het actualiseren van het grondprijadvies van de gemeente Maashorst voor het jaar 2026 door een taxatiecommissie. 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

De uitgevraagde categorieën zijn ingedeeld in twee rapporten: een voor woningbouw en een separaat advies voor bedrijventerreinen. De projecten die worden beschouwd in het grondprijadvies zijn:

A. Grondprijadvies woningbouw

Dit advies bestaat uit de volgende woningcategorieën:

- Vrijstaande woningen
- Twee-onder-één-kapwoningen
- Rijwoningen
- Sociale koopwoningen

Kernen

Bovengenoemde categorieën worden verder gedifferentieerd op basis van de verschillende kernen binnen de gemeente. De prijzen worden gedifferentieerd voor de volgende kernen: Schajik, Reek, Zeeland, Uden, Volkel en Odiliapeel

Specifieke projecten woningbouw:

- De Ruiters (Uden)
 - o 7 kavels locatie voormalige schuur
 - o 10/11 bouwkavels Groene Kamer
- Park Maashorst kamer 4 (Uden), zelfbouwkavels
- Indicatie project Eikenheuvel (Uden)
- Kerkstraat Oost (Zeeland), 5 geschakelde patio-woningen
- Repelakker (Zeeland): kavel Blazoenlaan 16
- CPO De Scheenen (Reek)

B. Grondprijadvies bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen

Dit advies bestaat uit de volgende categorieën:

Bedrijventerrein (algemene grondprijs):

- Hoogveld Zuid
- Reek Zuid
- Perceel Uden Noord II (Q 1953)
- Voederheil

Maatschappelijk: algemene grondprijs

Overig: vergoeding zendmasten en woonwagenlocaties

2. DOEL VAN HET ADVIES

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren inzake de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2026 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 woningbouwgronden en bedrijfskavels van het voorgaande jaar (voor zover beschikbaar);
- Planinformatie van de specifiek uit te werken projecten (o.a. concepverkavelingen, plankaarten en impressies);
- De te hanteren prijsgrens (maximale von-prijs) voor de nieuwe categorie "rijwoning sociale koop".

5. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

De na eventuele opdrachtverstrekking uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval bestaan uit:

- opdrachtbevestiging;
- referentieonderzoek;
- marktonderzoek;
- opstellen concept grondprijzadvies;
- verwerken reacties op conceptadvies;
- opstellen definitief grondprijzadvies.

6. UITVOERING

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd namens Gloudemans door  ir.  RT en  ing. ,   RM RT namens De Lorijn Raadgevers o.g. en   namens Bernheze Makelaars.

6.1. Planning

Opdrachtgever heeft aangegeven uiterlijk 1 november 2025 over een conceptraportage te willen kunnen beschikken. Gloudemans acht dit een reëel tijdspad voor de uitvoering van de werkzaamheden en zal dan ook een uiterste inspanning leveren om het rapport binnen deze termijn aan te leveren.

7. KOSTEN

Gloudemans

De opdracht valt binnen de raamovereenkomst die de gemeente Maashorst en Gloudemans hebben gesloten. Wij zullen de werkzaamheden dan ook uitvoeren en factureren in overeenstemming met hetgeen in de raamovereenkomst is overeengekomen. Wij ramen deze werkzaamheden in circa 70 uren te kunnen verrichten.

De Lorijn Raadgever o.g.

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 150,00 exclusief btw en kantoorkosten. Daarnaast zullen eventuele zogenaamde verschotten zoals kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de taxatie te maken kosten in rekening worden gebracht. Wij ramen deze werkzaamheden in circa 12 uren te kunnen verrichten.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 150,00 exclusief btw. Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten

en nadere aanvullingen door u nadat de conceptrapportage is aangepast.

Bernheze Makelaars

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 150,00 exclusief btw en kantoorkosten. Daarnaast zullen eventuele zogenaamde verschotten zoals kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de taxatie te maken kosten in rekening worden gebracht. Wij ramen deze werkzaamheden in circa 12 uren te kunnen verrichten.

De kosten van Gloudemans, De Lorijn Raadgever o.g. en Bernheze Makelaars zullen maandelijks gefactureerd worden op basis van de feitelijk gemaakte uren.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden worden separaat in rekening gebracht conform de hierboven genoemde uurtarieven. Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat de conceptrapportage is aangepast.

8. 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 Maashorst. 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 marktwaarde.
- c) Het advies betreft een partijdeskundig waardeadvies.

9. TOT SLOT

Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van deze offerte, kunt u contact opnemen met  op telefoonnummer 06  of per e-mail @gloudemans.nl, of J.C.  , op telefoonnummer 06  of per e-mail @gloudemans.nl.

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

Met vriendelijke groet,



Voor akkoord (4061.64-Offerte):

Gemeente Maashorst

.....


Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

.....

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.

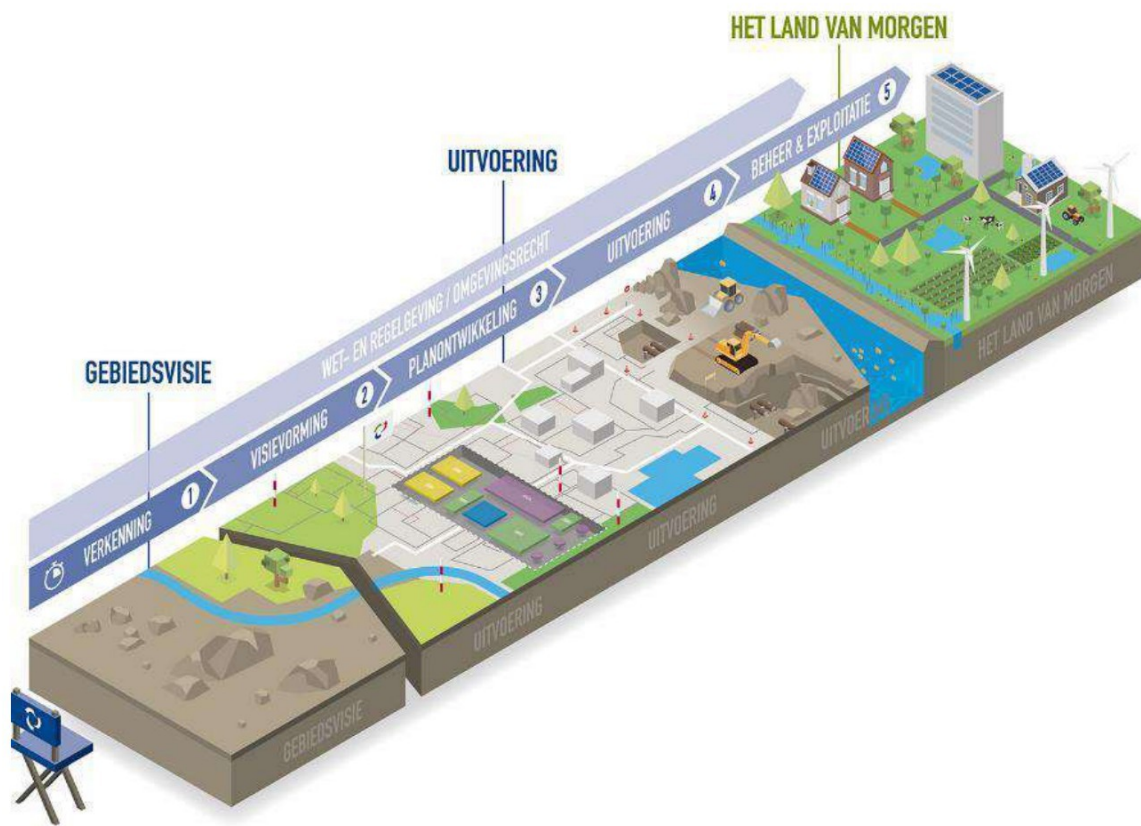
14. Klachtenafhandeling

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

TAXATIES

RENTMEESTERIJ

SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR **HET LAND VAN MORGEN**

BIJLAGE 2

REFERENTIEONDERZOEK

Transacties bedrijfskavels

| Kavel | Plaats | Transactiedatum | Transactieprijs | kk. of v.o.n. | Transactieprijs ex. btw | Metrage perceel | Transactieprijs per m ² ex. btw |
|------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------|-----------------|--|
| Kapitein Nemostraat 100-b | Tilburg | 26-09-2024 | € 315.000 | v.o.n. ex btw | € 315.000 | 1.313 | € 240 |
| Ketelaarskampweg (F 3806) | 's-Hertogenbosch | 27-02-2025 | € 1.550.000 | v.o.n. ex btw | € 1.550.000 | 6.773 | € 229 |
| Van Galenweg 6 | Cuijk | 04-06-2025 | € 576.800 | v.o.n. ex btw | € 576.800 | 2.662 | € 217 |
| Bosbeemd 5 (F 3322) | Beek en Donk | 25-07-2025 | € 483.525 | v.o.n. ex btw | € 483.525 | 2.760 | € 175 |
| Bosbeemd 0 ong. (F 3322) | Beek en Donk | 25-07-2025 | € 495.064 | v.o.n. ex btw | € 495.064 | 3.250 | € 152 |
| Transportcentrum 1 | Beugen | 31-10-2024 | € 1.625.000 | v.o.n. ex btw | € 1.625.000 | 7.295 | € 223 |
| Ramgatseweg 0 ong | Raamsdonksveer | 02-09-2024 | € 748.415 | v.o.n. ex btw | € 748.415 | 2.767 | € 270 |
| Werkendam Zweihak 2 (P 1753) | Werkendam | 15-05-2024 | € 617.700 | | € 617.700 | 2.059 | € 300 |
| | | | | | | 3.610 | € 231 |

Transacties XXL bedrijfskavels

| Transactiedatum | Kavel | Transactiedatum | Transactieprijs | kk. of v.o.n. | Transactieprijs ex. Btw | Metrage perceel | Transactieprijs per m ² ex. btw | |
|------------------------|---|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------|-----------------|--|-------|
| XXL transacties | | | | | | | | |
| | Kampershoek 2.0 (DHL Weert 1) | Weert | 09-06-2022 | € 19.000.000 | v.o.n. (ex btw) | € 19.000.000 | 79.788 | € 238 |
| | Souvereinstraat (G G, nummers 3382, 3383 en 3385) | Oosterhout | 10-01-2025 | € 12.800.000 | v.o.n. (ex btw) | € 12.800.000 | 52.510 | € 244 |
| | Vorstengrafdonk (perc. B 6494/6496) | Oss | 27-02-2024 | € 4.939.500 | v.o.n. (ex btw) | € 4.939.500 | 26.533 | € 186 |
| | Vestastraat 5 | Kerkrade | 18-07-2024 | € 47.100.000 | v.o.n. ex btw | € 47.100.000 | 223.660 | € 211 |
| | | | | | | 95.623 | € 220 | |

Aanbod (controledatum 3 september 2025)

| Kavel | Plaats | Controledatum | Vraagprijs | kk. of v.o.n. | Transactieprijs ex. btw | Metrage perceel | Transactieprijs per m ² |
|---------------------------|-----------|---------------|----------------|------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------------|
| De Slof | Dongen | 03-09-2025 | € 1.135.500,00 | k.k. | € 1.135.500 | 4.542 | € 226 |
| Non-Ferro 0 ong. (K 3357) | Drunen | 03-09-2025 | € 455.000,00 | v.o.n. ex btw | € 455.000 | 2.503 | € 182 |
| Non-Ferro 0 ong. (K 3358) | Drunen | 03-09-2025 | € 455.000,00 | v.o.n. ex btw | € 455.000 | 2.502 | € 182 |
| Hoolstraat 17-A1 | Weert | 03-09-2025 | € 670.860,00 | v.o.n. ex btw | € 670.860 | 3.727 | € 180 |
| Boggelderenk | Zutphen | 03-09-2025 | € 760.000,00 | v.o.n. ex btw | € 760.000 | 3.905 | € 195 |
| Zeelandsedijk 30 | Elsendorp | 03-09-2025 | € 853.050,00 | v.o.n. (ex. btw) | € 853.050 | 5.170 | € 165 |
| Zeelandsedijk 30 | Elsendorp | 03-09-2025 | € 284.625,00 | v.o.n. (ex. btw) | € 284.625 | 1.725 | € 165 |
| | | | | | | 3.439 | € 185 |

BIJLAGE 3

REFERENTIEONDERZOEK UITGIFTEBELEID

Bedrijfskavels

| Gemeente Boekel | Grondprijs per m ² 2025 |
|--|---------------------------------------|
| Algemeen | € 170,00 |
| Gemert-Bakel | Grondprijs per m ² 2025 |
| Gemert en Bakel | € 175,00 |
| Milheeze en Elsendorp | € 165,00 |
| Kavels > 10.000 m ² | Maatwerk |
| Gemeente Helmond | Grondprijs per m ² 2025 |
| Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein) | € 195,00 tot € 250,00 |
| Gemeente Laarbeek | Grondprijs per m ² 2025 |
| Zichtlocatie | € 210,00 |
| Overige locaties | € 185,00 |
| Gemeente Meijerijstad | Grondprijs per m ² 2025 |
| Bedrijventerrein De Dubbelen | € 195,00 tot € 220,00 |
| Bedrijventerrein Doornhoek | € 190,00 tot € 205,00 |
| Bedrijventerrein Foodpark | € 185,00 tot € 225,00 |
| Bedrijventerrein Duin Vlagheide | € 185,00 |
| Grootschalig (vanaf 1 ha) | Maatwerk |
| Gemeente Oss | Grondprijs per m ² 2025-26 |
| Algemeen | € 240,00 |

Maatschappelijke gronden

| Gemeentelijk beleid | Grondprijs maatschappelijke grond |
|---------------------|---|
| Boekel 2025 | Niet commercieel: € 185 per m ² |
| Den Bosch 2025 | Maatschappelijk (VAB) , niet commercieel: € 195,00 per m ² bvo/kavel |
| | Maatschappelijk (VAB), commercieel: € 390,00 per m ² bvo/kavel |
| Helmond 2025 | Openbare bijzondere gebouwen € 210,00 per m ² kavel of bvo |
| | Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond € 32,50 per m ² kavel |
| | Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw € 105,00 per m ² kavel |
| Meijerijstad 2025 | Niet commercieel: € 185 per m ² bvo |
| | Commercieel: maatwerk (minimaal niet-commercieel). € 210 tot € 255 per m ² voor kleinere uitgiftes tot 100 m ² . |
| Oss 2025/26 | Niet commercieel: € 125,00 per m ² kavel |
| | Commercieel: maatwerk |
| West Betuwe 2024 | Niet commercieel: € 172 per m ² |
| Wijchen 2025 | Met commerciële functie : € 172,79 per m ² (minimale prijs) |
| | Zonder commerciële functie: € 172,79 per m ² (vaste prijs) |
| | Buitenvoorzieningen: € 57,60 per m ² |

Zendmasten

| Gemeente | Huurprijs |
|---------------------|--|
| Helmond 2025 | 1 ^e provider: € 5.750 iedere aanvullende provider: € 1.700 |
| Den Bosch 2025 | € 5.000 huur per jaar per provider Aanvullende providers: € 2.500 per m ² |
| Meierijstad 2025 | € 5.500 huur per jaar per provider Aanvullende providers: € 1.250 per m ² |
| Nederweert 2025 | 1 ^e provider: € 6.500 iedere aanvullende provider: € 1.350 (separaat tarief zendmasten niet commercieel: € 650 per gebruiker per jaar) |
| Oss 2024/25 | Zendmast: € 8.000 Aanvullende aanbieder: € 3.000 Reclamemast: € 10.000 |
| Son en Breugel 2025 | € 6.000 huur per jaar per provider Aanvullende providers: 25% opslag (€ 1.500 per m ²) |
| West Betuwe 2024 | Zendmasten en zendapparatuur: € 7.500 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 115 voor iedere m ² boven de 65 m ² € 1.500 per extra provider/operator |
| Weert 2025 | 1e provider: € 5.527 (max. 100 m ²) Aanvullende provider: € 2.469 (Geldt tevens voor reclamemasten) |
| Wijchen 2025 | Retributie: taxatie met minimum € 5.000 Sitesharing: € 1.250 per jaar per provider |