



GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Maashorst / Grondprijisadvies 2026 – Woningbouw

Kenmerk

4061.64-D1d1/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 / Grondprijzadvies 2026 - Woningbouw

Kenmerk 4061.64-D1d1/jhe/a

Deskundigen
ir.  RT (Gloudemans)
ing. J.C.   (Gloudemans)
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 WONEN	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Marktontwikkeling bestaande bouw.....	7
3.3.	Marktontwikkeling huur.....	14
3.4.	Marktontwikkeling regionaal/lokaal.....	15
3.5.	Kansen en bedreigingen woningmarkt 2026	17
4.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN	19
4.1.	Algemeen	19
4.2.	Woningbouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen.....	19
4.3.	Seriematige woningbouw	22
4.4.	Uitgangspunten residuele berekening.....	28
4.5.	Woonwagendplaatsen	29
5.	GRONDPRIJSADVIES WONEN	30
5.1.	Algemeen	30
5.2.	Grondprijadvies wonen.....	30
5.3.	Uitsplitsing grondprijs per kern	31
6.	UITSPLITSING OP PROJECTNIVEAU	33
6.1.	De Ruiter, Uden.....	33
6.2.	Park Maashorst kamer 4 (zelfbouwkavels), Uden	34
6.3.	Kerkstraat Oost, Zeeland	34
6.4.	Project Eikenheuvel (indicatief), Uden	35
6.5.	Repelakker (Blazoenlaan 16), Zeeland	36
6.6.	CPO De Scheenen, Reek.....	36
7.	INVLOEDSFACTOREN RESIDUELE BEREKENING	39
7.1.	Algemeen	39
7.2.	Rekenvoorbeeld	42
7.3.	Aandachtsgebied: kleine woningtypes.....	43
8.	ADVISERING MIDDENHUUR	44
8.1.	Algemeen	44
8.2.	Controle huurniveau	44
8.3.	Parameters berekening	45
9.	SAMENVATTING	46
10.	BIJLAGEN	47

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 woningbouwgrond, onderverdeeld in verschillende woningtypes met tevens advisering voor bepaalde specifieke woningbouwprojecten. De grondprijzen in dit advies hebben betrekking op het jaar 2026.

Voor het bepalen van de uitgifteprijsen zijn verschillende methodes toegepast. De kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Seriematige woningbouwgronden zijn residueel bepaald waarbij v.o.n.-prijzen zijn getoetst op transacties in de omgeving.

Uitgifteprijsen woningbouwgrond

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw
Kavels t.b.v. vrijstaande woning (basisprijs)	
Grondwaarde kavels*	€ 450,00
Seriematige woningbouw (basisprijs)	
Grondwaarde rijwoning	€ 485,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 395,00
Grondwaarde sociale koopwoning	€ 395,00
Grondwaarde woonwagendstandplaats	Maatwerk**
Middeldure huur	
Grondwaarde middeldure huur	€ 395,00 (indicatief)**

* Met inachtneming degressief stelsel in stappen van 500 m². Eerste staffel van 750 m² voor woningen met ruime bebouwingmogelijkheden (zie §4.2)

** Ondergrens grondwaarde sociale woningbouw grondgebonden

Uitsplitsing kernen

Type	Kern	Uden (100%)	Schaijk, Zeeland (90%)	Volkel (85%)	Odiliapeel, Reek (80%)
Kavel t.b.v. vrijstaande woning		€ 450,00	€ 405,00	€ 385,00	€ 360,00
Grondwaarde rijwoning		€ 485,00	€ 440,00	€ 415,00	€ 390,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning		€ 395,00	€ 355,00	€ 335,00	€ 315,00
Grondwaarde sociale koopwoning		€ 395,00	€ 355,00	€ 335,00	€ 315,00

2. ALGEMEEN

2.1. Introductie

Er is verzocht om een grondprijisadvies uit te brengen voor de in 2026 te hanteren uitgifteprijzen 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 locatie-specifieke 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. Woningbouw, vrije sector
 1. Woningbouw kavels t.b.v. vrijstaande woningen
 2. Seriematige woningbouw
 - a. Rijwoningen
 - b. Twee-onder-een-kapwoningen
 - c. Woningbouw sociale koop
- II. Uitsplitsing grondprijis per kern
 1. Schaijk
 2. Reek
 3. Zeeland
 4. Uden
 5. Volkel
 6. Odiliapeel
- III. Specifieke woningbouwprojecten
 1. De Ruiters, Uden
 2. Park Maashorst kamer 4, Uden
 3. Eikenheuvel, Uden
 4. Kerkstraat Oost, Zeeland
 5. Repelakker (Blazoenaan 16), Zeeland
 6. De Scheenen, Reek

Voor woningbouw 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 uitgifteprijzen in de regio.

De in dit rapport genoemde uitgifteprijzen 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 WONEN

3.1. Algemeen

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de trends en ontwikkelingen van de woningmarkt. Er is hierbij gekeken naar economische en beleidsmatige ontwikkelingen die spelen op landelijk niveau, waarna een link wordt gemaakt naar de situatie van de gemeente Maashorst. Hierbij wordt er gekeken op welke vlakken de regio en gemeente aansluit op deze trends, of er juist van afwijkt. Er wordt hiervoor gebruikgemaakt van marktdata voor de gemeente of het COROP-gebied waarin deze is gelegen, alsmede van gemeentelijke beleidsstukken en nieuwpublicaties. De focus ligt niet altijd alleen op transactiegegevens, maar soms meer op ruimtelijk of demografische kenmerken en ontwikkelingen die van invloed zijn op de lokale woningmarkt. Deze analyse kan bijvoorbeeld betrekking hebben op specifieke doelgroepen die aanwezig zijn, demografische ontwikkelingen of vergelijking met naburige gemeentes. Hier is voor gekozen omdat het aantal transacties op gemeenteniveau soms relatief klein is. Dit maakt analyse erg gevoelig voor uitschieters¹.

De marktanalyses worden opgesteld met behulp van verschillende openbare publicaties. Er wordt gebruikgemaakt van onder andere de volgende bronnen: **Expertisecentrum woningwaarde**², Centraal Bureau voor de Statistiek, NVM (Brainbay), Dynamis, Centraal, Centraal Planbureau, Pararius, alsmede onderwerp-specifieke en lokale bronnen.

3.2. Marktontwikkeling bestaande bouw

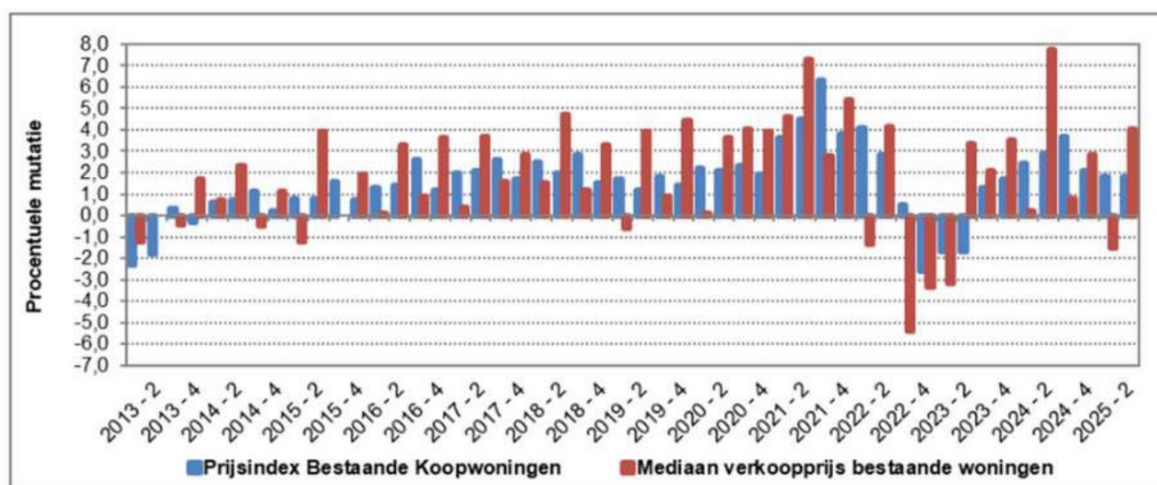
In 2024 werden talloze records gebroken op de woningmarkt, in 2025 zijn lichte verbeteringen te zien, maar deze zijn nog te beperkt om serieuze stappen te zetten naar een gezonde woningmarkt. De onaflatende druk op de woningmarkt zet door met als gevolg krapte en oplopende prijzen. Binnen de woningmarkt vinden wel een aantal verschuivingen plaats, onder andere door ontwikkelingen in de bouwsector en nieuwe verhuurregels. Zo nam het aandeel (kleinere) appartementen in de verkopen toe en zorgden de middenhuurregels voor het uitpenden van veel huurwoningen. De markt voor nieuwbouwwoningen is ondertussen weer enigszins op gang gekomen nadat vooral in 2021 en 2022 de stichtingskosten hard opliepen. Een toename van de harde planvoorraad en focus op vlotte uitvoering van nieuwbouwprojecten blijft cruciaal. Vooral voor de realisatie van (midden)huurwoningen is meer planvoorraad wenselijk. De huurmarkt is namelijk dubbel geraakt door nieuwe verhuurregels en doordat de meeste verkochte huurwoningen niet meer als huurwoning terug de markt op komen.

Prijstoename zakt kort terug na recordperiode

De toename van de verkoopprijzen van (bestaande) woningen gedurende 2024 was hoog. In het begin van 2023 daalden de woningprijzen nog, maar deze daling sloeg als snel om tot een forse stijging van de verkoopprijzen. De prijsstijging (jaarmutatatie PBK) bedroeg in Q2-2025 +1,8% ten opzichte van een jaar eerder. Over de periode 2013 tot 2025 is de gemiddelde verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen bijna verdubbeld en voor bestaande woningen zelfs met 140% toegenomen. Dit betreft een nominale stijging van +10% per jaar en gecorrigeerd voor inflatie (reële stijging) +5%. De mediane verkoopprijs voor een woning bedraagt in Q2-2025 € 495.000; een stijging van ca. 4% ten opzichte van de voorgaande kwartaal, de jaar-op-jaar mutatie die hierbij hoort bedraagt +6,2%.

¹ De verkoop of oplevering van één of enkele woningen leidt al snel tot grote statistische veranderingen die niet representatief zijn voor de markt als geheel.

² Monitor koopwoningmarkt: 2^e kwartaal 2025, Expertisecentrum Woningwaarde



Bron: CBS, Statline, 2025; NVM, Woningmarkt cijfers, 2025

Figuur 1: Procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025

Leegloop huurmarkt verbloemt krapte

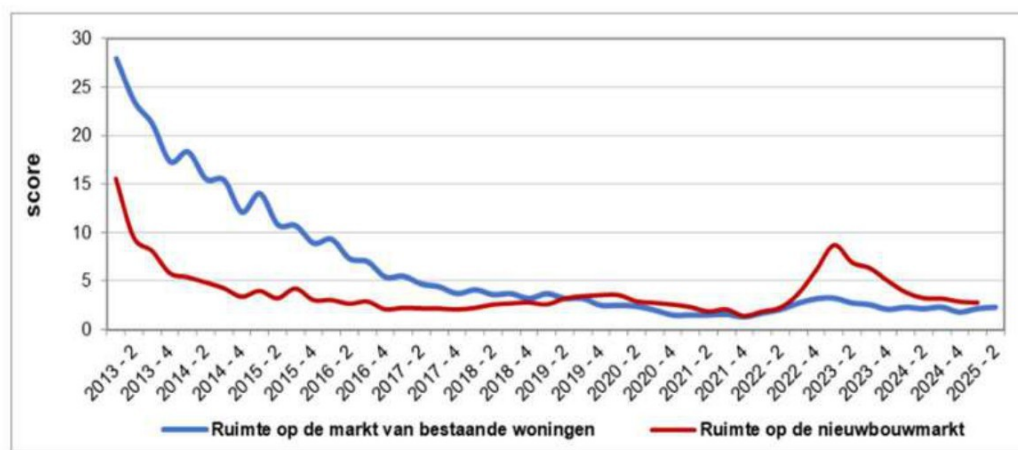
Het verhuren van woningen is in de afgelopen jaren aanzienlijk minder aantrekkelijk geworden. Verhoging van de overdrachtsbelasting, fiscale wijzigingen in box 3 en de Wet betaalbare huur hebben het verhuren van woningen aanzienlijk minder aantrekkelijk gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat veel beleggers en particuliere verhuurders hun huurwoningen in 2024 te koop hebben gezet. Dit betekende een ware uitpomp golf die de koopwoningmarkt een (eenmalige) impuls heeft gegeven ten koste van de huurwoningmarkt. De 144.300 verkochte woningen in 2024 betekent namelijk een stijging van 9,3% ten opzichte van 2023, maar het aandeel huurwoningen verdubbelde van 10% tot ca. 20% in het totale aantal verkopen. Zonder deze extra verkopen komt het aantal transacties uit op een vergelijkbaar niveau als in 2022 en 2023. De verkoop van deze huurwoningen zorgt voor extra krapte op de huurwoningmarkt, een marktsegment dat toch al leed onder aanzienlijke tekorten. Vooral middenhuurappartementen zijn op grote schaal weggevallen³ en leiden tot grote druk op de resterende huurvoorraad. Vooral alleenstaanden, mensen in lagere inkomensklassen, studenten en jongeren hebben grote moeite om een huurwoning te vinden. In de meeste gevallen kunnen zij een koopwoning niet betalen. Dit zorgt voor het stilvallen van doorstroming waardoor woningzoekenden noodgedwongen langer thuis blijven wonen. Voor jonge stellen geldt zelfs dat zij het krijgen van kinderen soms uitstellen omdat zij geen passende woning hebben⁴, tevens ervaren veel jonge woningzoekers stress als gevolg van hun lage kansen op de woningmarkt⁵. Daarnaast ontstaat er een negatief bijeffect doordat bewoners van een sociale huurwoning niet kunnen doorstromen en er zo meer scheefwoonsituaties ontstaan.

³ Hier komt nog bij dat in veel nieuwbouwprojecten het betaalbare deel wordt omgezet van middenhuur naar betaalbare koop omdat de businesscase op basis van middenhuur aanzienlijk ongunstiger is.

⁴ In onderzoek van de ING zegt 25% van de starters dat zij samenwonen en het krijgen van kinderen uitstellen door gebrek aan een passende woning.

⁵ Onderzoek van Vereniging Eigen Huis laat zien dat starters die een koopwoning zoeken regelmatig onzekerheid (45%), frustratie (41%) en machteloosheid (32%) ervaren. Uit dit onderzoek blijkt ook dat starters jaloers zijn op de generatie van hun ouders. 80% van de starters vindt dat hun leeftijdsgroep het veel lastiger heeft op de woningmarkt dan de vorige generatie.

Er is dus in feite weinig veranderd aan de ruimte op de woningmarkt die al jarenlang op een zeer laag niveau ligt. Dit soort tijdelijke verkooppieken doet zodoende uiteindelijk relatief weinig voor de algemene druk op de woningmarkt. Voor een structurele verbetering zijn aanzienlijke hoeveelheden woningen nodig om de markt te normaliseren. Door de verzadiging van de markt voor bestaande woningen verschuift de focus al enkele jaren naar nieuwbouwwoningen als oplossingen voor de nijpende woningtekorten. Dit segment weet deze hoge vraag echter nog niet te beantwoorden. Gedurende 2022 en 2023 nam de ruimte op de nieuwbouwmkt kortstondig toe door het wegvallen van vraag door verslechterende economische omstandigheden en hoge rentestanden. In de tweede helft van 2024 is van deze ruimte echter nagenoeg niks meer over (zie figuur). De vraag is snel weer aangetrokken terwijl de bouwsector nog steeds de nasleep ondervond van deze periode i.e. minder verleende vergunningen en minder opgeleverde woningen.



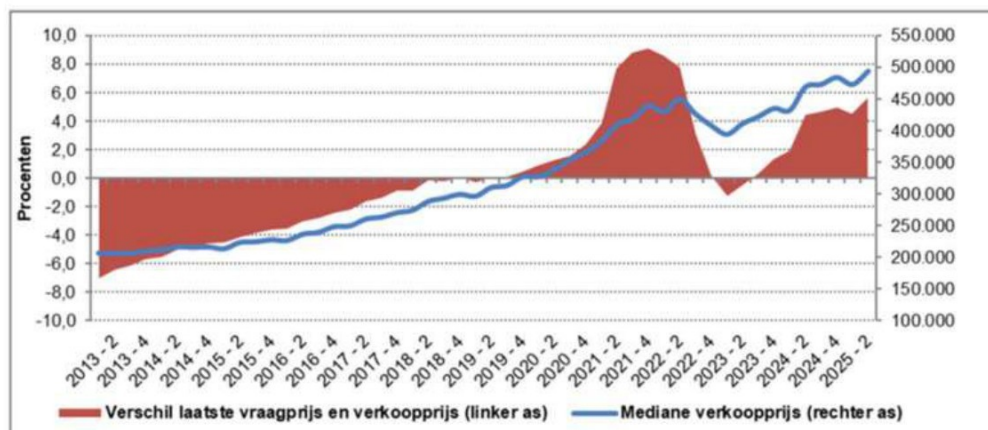
Figuur 2: De krapte-indicatoren voor de nieuwbouwmkt en de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025

Overbieden (alweer) over zijn top

Dat de huidige markt nog steeds zeer krap is, is goed te zien aan de krapte-indicatoren⁶ die nog steeds erg laag zijn voor zowel bestaande woningen als nieuwbouw. De kraptefactor komt in Q2-2025 uit op ca. 2,5 voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Ter vergelijking: een score tussen de 5 en 7 wordt gezien als een normaal functionerende woningmarkt. Dit soort krapte leidt tot een gebrek aan aanbod, korte verkooptijden en overbieden op de verkoopprijs. In 2024 keerde het overbieden weer volledig terug en per Q1-2025 werd zo'n 74% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. De mate van overbieden bedraagt nu gemiddeld 5,0% boven de vraagprijs (zie figuur 3). De mate van overbieden verschilt sterk per regio en woningtype: in grote steden is overbieden de norm en wordt er met aanzienlijke bedragen overboden, terwijl dit in de periferie doorgaans minder het geval is.

Overbieden lijkt hiermee een soort jojoënde indicator van de woningmarkt en economie als geheel. In periodes van stijgend consumentenvertrouwen, toenemend leenvermogen of stijgende koopkracht neemt overbieden in korte tijd snel toe. Op momenten dat de omstandigheden voor kopers iets terugzakken, bijvoorbeeld door inflatie of toegenomen onzekerheden, bereiken kopers hun grens (zowel qua persoonlijke betaalbereidheid en qua leencapaciteit) en valt het overbieden weer iets terug. De mate van algehele economische voorspoed dicteert daarin hoe vaak en hoeveel er overboden wordt. Bij gunstige economische ontwikkelingen is er dan ook opnieuw een toename van het overbieden te verwachten, terwijl deze bij economische krimp of extra onzekerheid juist terug zal lopen.

⁶ De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. (NVM)



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2025

Figuur 3: het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025

Koopstarters ...

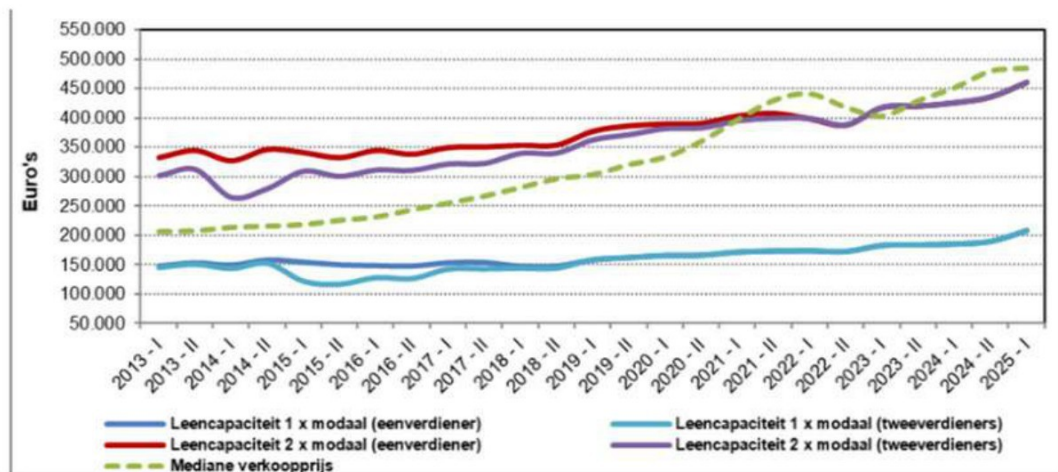
In de afgelopen jaren en kwartalen is de samenstelling van het nieuwe woonaanbod verschoven. Dit komt doordat de focus van nieuwbouwprojecten steeds meer is verschoven van uitbreidingslocaties naar inbreidingslocaties, waardoor het aandeel appartementen toenam. Het aandeel appartementen in de totale hoeveelheid geregistreerde verkopen nam zo toe van 30% in eind 2023 naar 34% in het eerste kwartaal van 2025. Ruimtegebrek speelt hierin een rol doordat uitleglocaties steeds schaarser worden en woningbouwprojecten voor deze ruimte moet concurreren met beoogde bedrijventerreinen, agrarische bedrijven en gebruik als natuur. Demografische ontwikkelingen spelen ook een rol, zo kent Nederland steeds meer kleine huishoudens hetgeen de woningvraag verder beïnvloedt.

Er worden momenteel steeds meer betaalbare woningen gerealiseerd: voornamelijk als appartementen en kleinere rijwoningen. Nieuw woningaanbod faciliteert daarmee vooral koopstarters en ook de tijdelijke verkoopimpuls door de verkoop van huurwoningen werd deels opgenomen door koopstarters. Nieuwbouw dicteert zo in essentie welke groepen op de woningmarkt iets meer ademruimte krijgen en waar juist de knelpunten blijven zitten. Door deze keuzes zal het voor een gedeelte van de bewoners van hogere woonsegmenten mogelijk minder aantrekkelijk worden om te verhuizen. Als er geen passend woonaanbod is voor bewoners van bijvoorbeeld twee-onder-een-kapwoningen of ruimere rijwoningen dan zullen zij sneller afzien van een verhuizing. Hierdoor kan bij deze groep het aantal ingezette verhuisketens afnemen. Het langetermijndoel voor de woningbouwopgave zal dan ook zijn om een gevarieerde woonvoorraad te hebben die aansluit bij zowel starters als verschillende soorten doorstromers zodat er een gezonde marktdynamiek ontstaat.

... en achterblijvers

In navolgend figuur is goed te zien dat de mediane koopprijs voor een woning totaal uit verhouding is komen te lopen met de leencapaciteit (per Q2-2025 bedraagt deze inmiddels zelfs € 495.000). De mediane woningprijs overstijgt inmiddels zelfs de leencapaciteit voor huishoudens met een 2x modale leencapaciteit. Hierdoor komt de nadruk steeds meer te liggen op het inbrengen van extra middelen zoals een overwaarde, spaargeld of aanvullende financiering middels een familiehypothec. Voor een gedeelte van de doorstromers geldt dat zij naast overwaarde soms ook gunstige hypotheekvoorwaarden hebben ten opzichte van de huidige rentestanden en voorwaarden.

Dit alles maakt het aanschaffen van een woning vooral moeilijker voor mensen die moeilijker over dergelijke middelen kunnen beschikken. Dit zijn bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens, starters en mensen uit meer economisch kwetsbare situaties. Een opgebouwde studieschuld kan eveneens zwaar drukken op de leencapaciteit, zeker door de toegenomen rente op studieleningen⁷. De noodzaak voor aanvullende middelen werkt ongelijkheid op de woningmarkt in de hand. Kopers die niet over dergelijke middelen kunnen beschikken vissen sneller achter het net en zijn de dupe van de steeds extremere race naar het maximaliseren van de biedcapaciteit.



Bron: TU Delft-MBE, 2025

Figuur 4: De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 1^e helft 2013 – 1^e helft 2025

3.2.1. Markontwikkeling nieuwbouw

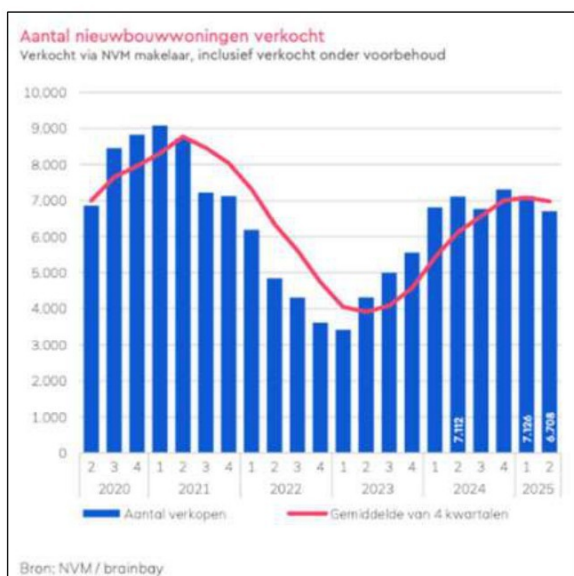
Appartementen dragen toename nieuwbouw

In 2023 was er sprake van een moeilijke periode voor nieuwbouw. Door een combinatie van opgelopen kosten, afnemende/stagnerende prijzen en een afgenomen koopkracht verliep de verkoop van nieuwbouwwoningen moeizaam. Per Q2-2025 is verkoop weer grotendeels aangetrokken en domineert vooral de verkoop van appartementen de markt (figuur 5 en 6). Deze focus op appartementen is ontstaan door de eerder toegelichte factoren zoals een groter aandeel inbreidingslocaties, minder gunstige verhuurvoorwaarden, demografische veranderingen en een groter vereist aandeel betaalbare woningen. Het aantal nieuwbouwverkoppen ligt weer redelijk op peil, al is een inhaalslag wel wenselijk gezien de periode van achterblijvende verkopen/opleveringen.

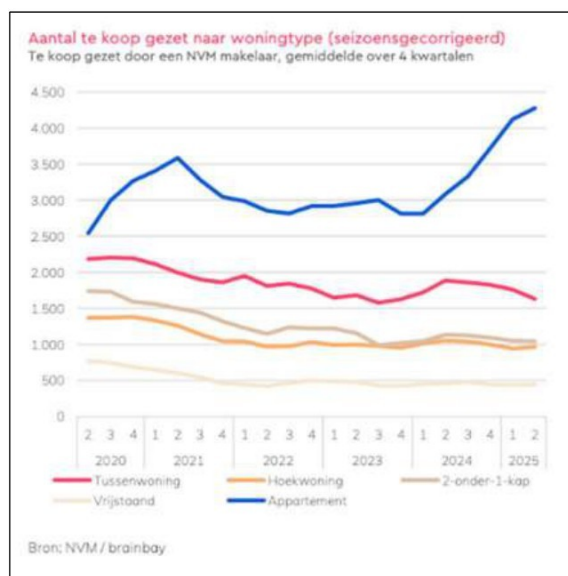
De verkoopprijzen van nieuwbouw zijn in de afgelopen periode opgelopen naar gemiddeld € 495.000 per woning. Dit wijkt af van de bestaande bouw, waar de prijzen aanzienlijk harder stegen. Hierbij zit er verschil in de absolute prijsstijging en de prijsstijging per m². De prijs per m² steeg harder, namelijk met ca. 10%. Deze stijging wordt wel beïnvloed door het soort woningen dat wordt gebouwd: zo worden er relatief veel betaalbare woningen gerealiseerd met een lagere verkoopprijs, maar met een relatief hoge prijs per m² door hun kleinere omvang.

⁷ Dit leidt in sommige gevallen tot verzwijging van de studieschuld bij de hypotheekaanvraag. Zo rapporteert Radar op basis van onderzoek van Viisi Hypotheken dat zo'n 22 procent van de starters op de woningmarkt van plan is een studieschuld te verzwijgen bij het aanvragen van een hypotheek. Dit kan bij uitkomst leiden tot verhoging van de lasten, verplichte aflossing of zelfs het terugvorderen van de hele hypotheek leidend tot gedwongen verkoop van de woning.

Een van de redenen waarom het opnieuw op gang krijgen van de nieuwbouw essentieel is om de woningmarkt te verbeteren, is omdat deze markt zorgt voor een betere doorstroming in andere delen van de woonsector. Kopers van nieuwbouwwoningen zijn vaak al eigenaar van een woning en zorgen met hun verhuizing dat er ergens anders in de verhuisketen een woning vrijkomt; een woning die op zijn beurt weer kan worden betrokken door kopers die woonachtig zijn in lagere segmenten van de markt of die (sociaal) huren. Dit zorgt ervoor dat er woningen beschikbaar komen in belangrijke woonsegmenten zoals sociale/betaalbare koop, sociale huur en middenhuur. Dit is nodig om scheefhuursituaties te verminderen en doorstroming in met name de lagere woonsegmenten te realiseren. Om deze doorstroming te faciliteren zijn dus zowel betaalbare als een deel duurdere woningen nodig.



Figuur 5: Aantal verkopen per kwartaal met gemiddelde, NVM/ Brainbay



Figuur 6: Aantal te koop gezette nieuwbouwwoningen 2^e kwartaal naar type, NVM/Brainbay

Het gestaag doorzetten van lopende en aankomende nieuwbouwprojecten zal cruciaal zijn in het definitief verminderen van de hoge druk op de markt. Hierin zal het verzorgen van een goede kwalitatieve match tussen vraag en aanbod een sleutelrol spelen in de effectiviteit van het verminderen van de problematiek, zowel wat betreft prijsniveau als te realiseren woningtypes.

Start de verhuisketen, vergeet het hogere segment niet

Zowel maatschappelijk als beleidsmatig hebben starters de afgelopen jaren veel aandacht gekregen. Vervolgens zijn er tal van beleidskeuzes gemaakt die sturen op betaalbare woningen en kleinere huishoudens. De resultaten van deze keuzes zijn nu te zien in de markt: een groot deel van de nieuwe woningen betreft betaalbare woningen zoals appartementen en betaalbare rijwoningen. Deze focus op betaalbare woningen is terecht, maar dreigt ook onbedoeld de bouw van woningen in hogere segmenten af te knippen. Woningtypes zoals grotere rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn nodig voor een goede doorstroming binnen de markt, vooral voor een aantal specifieke kopersgroepen. Een gezonde woningvoorraad heeft voldoende lagen in het aanbod zodat starters en doorstromers een passende volgende stap kunnen maken. De bouw van woningen in hogere prijsklassen heeft als voordeel dat zij relatief veel verhuisbewegingen veroorzaken. Zo kan de oplevering van een vrijstaande woning betekenen dat er een twee-onder-een-kapwoning vrijkomt voor een gezin dat nog in een rijwoning woont. Die vrijkomende rijwoning kan weer worden betrokken door iemand die nog in een appartement woont, en dat appartement kan op zijn beurt weer worden bewoond door een starter of bewoner van een sociale huurwoning.

Zo draagt de realisatie van dit soort woningen (wellicht enigszins tegen het gevoel in) toch bij aan het verminderen van de krapte in andere prijsklassen. In essentie biedt het verlichting voor scheefwoonsituaties door meerdere kopers de gelegenheid te geven door te stromen. In onderstaande tabellen (NVM) is dan ook te zien dat duurdere wooncategorieën zoals vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen meer achterblijven bij appartementen en tussenwoningen⁸.

Woningtype	Aantal transacties	Transacties tov jaar eerder	Transacties tov kwartaal eerder
Tussenwoning	10,705	16.1%	24.8%
Hoekwoning	5,599	10.8%	22.7%
2-onder-1-kap	6,015	11.5%	24.6%
Vrijstaand	5,838	2.8%	22.6%
Appartement	13,947	22.7%	18.7%
Totaal	42,104	14.7%	22.1%

Aantal transacties 2^e kwartaal 2025 per woningtype (bestaande bouw, Nederland), NVM/Brainbay kwartaalcijfers Wonen

Woningtype	Aantal te koop gezet	Te koop gezet tov jaar eerder	Te koop gezet tov kwartaal eerder
Tussenwoning	12,626	21.2%	36.0%
Hoekwoning	6,724	18.5%	40.3%
2-onder-1-kap	7,333	22.4%	44.5%
Vrijstaand	8,268	9.5%	65.7%
Appartement	17,165	28.3%	30.0%
Totaal	52,116	21.2%	39.6%

Aantal te koop gezette woningen 2^e kwartaal 2025 per woningtype (bestaande bouw, Nederland), NVM/Brainbay kwartaalcijfers Wonen

De vraag naar woningen in het hogere segment komt voornamelijk van oudere kopers, en huishoudens met een >2x modaal inkomen. Voor ouderen geldt dat ze relatief honkvast zijn, waardoor zij ook behoefte hebben aan relatief specifieke woonproducten. Dit zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen of woningen die zorgen voor extra sociaal contact. Hierbij moeten de eigenschappen van de woning goed aansluiten op de wensen van de koper. Voor wat betreft levensloopbestendige woningen zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen⁹ sterk in opkomst en woonconcepten zoals meergeneratiehofjes (ook wel: knarrenhofjes) bieden soms een passende oplossing om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Voor gezinnen in dit segment geldt dat de focus meer ligt op het faciliteren van gezinsgroei i.e. het aantal slaapkamers en grootte/aantal van woonkamer, keuken en badkamer. Deze kopersgroep legt veel focus op een fijne en veilige woonomgeving waarin bijvoorbeeld een ruimere eigen buitenruimte en goede lokale voorzieningen zoals scholen, sportclubs etc. als grote voordelen worden gezien.

Als laatste geldt dat voor projectontwikkelaars de marge op vrije-sectorwoningen doorgaans relatief hoog is. Door de betaalbaarheidseisen kan deze marge nodig zijn om te komen tot een sluitende businesscase en grondexploitatie binnen een project. Op basis van de Wet Versterking regie volkshuisvesting moet van de totale bouw van woningen 30% sociale huur zijn en tweederde van de nieuwbouwhuizen moet voor lage en middeninkomens zijn. Een deel van de gemeentes stelt hierbij nog aanvullende eisen zoals eisen voor biobased bouwen of langere instandhoudingsverplichtingen voor huurwoningen. De duurdere woningen in een project zijn soms nodig om een onrendabele top op te vangen in het betaalbare deel van de ontwikkeling.

⁸ Voor tussenwoningen geldt dat hier over het algemeen verschillende prijsniveaus binnen vallen, van sociale koop tot hogere prijsklassen in de vrije sector.

⁹ Doorgaans grotendeels gelijkvloerse twee-onder-een-kapwoningen met een wat kleiner gebruiksooppervlak ten opzichte van een "reguliere" tweekapper, en met op de verdieping een extra (gasten)slaapkamer.

3.3. Markontwikkeling huur

Waar is de middenhuur gebleven?

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht gegaan. Hiermee wordt het bereik van het (vernieuwde) woningwaarderingstelsel (afgekort: WWS) uitgebreid naar het middenhuursegment. Woningen die middels dit puntensysteem 186 punten of minder behalen zijn gebonden aan diens puntenhuur en mogen geen huur boven deze 'maximaal redelijke huur' vragen. In de praktijk betekent dit voor 2025 een prijsgrens van ca. € 1.184 kale huur per maand. Dit waar de grens voor een sociale huurwoningen, die eerder als liberalisatiegrens gold, ligt op € 900 per maand. Het doel van de wet is het betaalbaar maken van woningen in het middensegment, maar de negatieve bijeffecten zijn groot gebleken.

De Wet betaalbare huur heeft verschillende ongewenste neveneffecten veroorzaakt. Door de regulering zagen beleggers hun rendementen dalen, waardoor veel beleggers in de aanloop van de wet al overgingen tot uitponden van hun huurwoningen. Zo werden in 2024 naar schatting meer dan 14.000 huurwoningen aan de huurmarkt onttrokken. Hiermee wordt de totale pool aan huurwoningen kleiner terwijl dit segment juist zeer belangrijk is voor de doorstroming. Vooral het onttrekken van de woningen in dit schaarse middensegment heeft negatieve effecten op de doorstroming van de woningmarkt. Door het afnemen van het aantal middenhuurwoningen komt een groep woningzoekers tussen wal en schip te vallen op de woningmarkt: ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning¹⁰, maar een koopwoning blijft onbereikbaar. Vergroting van het aanbod middenhuur is belangrijk om deze groep te kunnen huisvesten en te zorgen voor een gezondere doorstroming in de markt. De kleinere huurwoningvoorraad heeft daarnaast geleid tot huurprijsstijging van de resterende huurwoningen. Door het kleine aanbod, de grote vraag en de strikte regels stegen de huren in de vrije sector met 4,9% ten opzichte van een jaar eerder¹¹, iets lager dan de eveneens hoge stijging van 5,4% van een jaar eerder. In het 4^e kwartaal van 2024 kwamen er 12.274 huizen in de vrije sector vrij voor nieuwe huurders, ruim 40 procent minder dan in het laatste kwartaal van 2023 (Pararius).

Middenhuur als semi-sociale woningbouw

Tegelijkertijd zien veel ontwikkelaars en gemeentes de businesscases voor het bouwen van middenhuurwoningen moeilijker worden. Woningen die eerder in de vrije-huursector vielen zijn nu gereguleerd, waardoor de opbrengstkant van dergelijke businesscases aanzienlijk gewijzigd is. Afhankelijk van de parameters van de ontwikkeling kan dit ertoe leiden dat de businesscase van middenhuurwoningen dermate zwaar op een ontwikkeling gaat drukken dat deze de haalbaarheid negatief beïnvloedt. Middenhuurwoningen worden daardoor soms omgezet tot betaalbare koopwoningen en het kan leiden tot vertraging of bevestiging van nieuwbouwprojecten. Door de regulering van de middenhuur heeft de ontwikkeling van middenhuurwoningen gelijkenissen gekregen met het sociale huursegment: oftewel, het zal niet altijd mogelijk zijn om een marktconforme businesscase op te stellen voor middenhuurwoningen en er ontstaat een onrendabele top. Dit zal ervoor zorgen dat het initiatief voor de ontwikkeling van dergelijke woonruimtes steeds meer zal komen te liggen bij partijen als gemeentes en woningcorporaties, aangezien marktpartijen hier steeds minder vaak een op zichzelf staande businesscase voor kunnen opzetten.

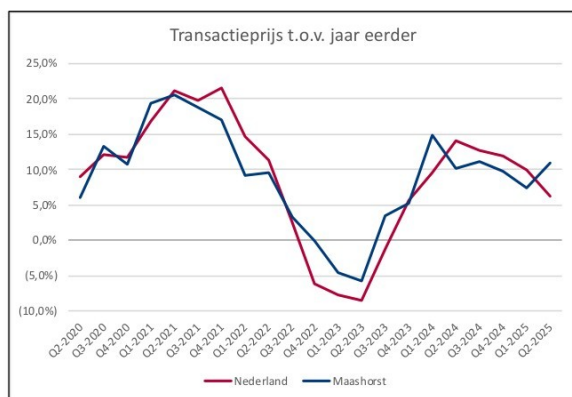
¹⁰ Of veroorzaken onwenselijke scheefhuursituaties door bewoning van een sociale huurwoning met een te hoog inkomen.

¹¹ Gemiddelde huurstijging per 1 juli 2025, CBS

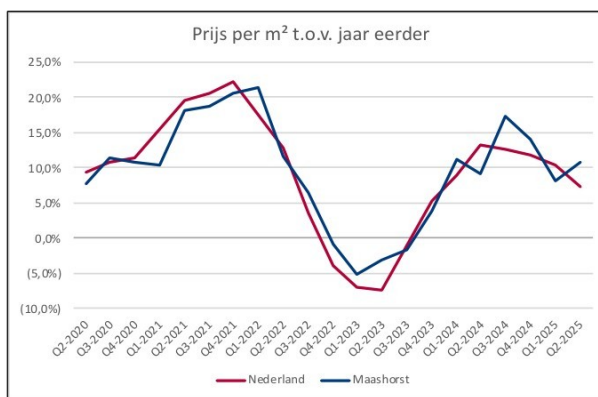
3.4. Markontwikkeling regionaal/lokaal

3.4.1. Prijsniveau

In figuur 7 en 8 zijn de jaarmutaties van transactiepreisen (absoluut en per m²) uiteengezet voor Nederland en Maashorst. In beide figuren blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen vanaf het vierde kwartaal 2021 trendmatig daalt voor ieder woningtype tot het eerste kwartaal 2023, deze daling volgde op een piek in de markt en verslechterde marktomstandigheden door inflatie en hoge rentestanden. Vanaf het tweede kwartaal 2023 ontstond opnieuw een sterk toenemende stijging die gedurende 2024 is gestagneerd en zelfs iets lijkt terug te zakken. Per het tweede kwartaal van 2025 is de transactieprijs binnen het COROP-gebied 10,9% hoger t.o.v. het voorgaande jaar, iets hoger dan de stijging van 10,7% voor de prijs per m². De cijfers voor Nederland liggen lager: rond de 6-7%. Maashorst laat hiermee een bovengemiddelde stijging van de woningprijzen zien. Een dergelijke stijging is niet voor een langere termijn houdbaar, kopers zullen de gestegen prijzen moeilijker kunnen betalen en steeds vaker moeten afzien van een aankoop. Dit lijkt in de prijsontwikkelingscijfers ook al langzaam zichtbaar te worden, ten opzichte van de piek medio 2024 zwakt het prijsniveau alweer iets af.



Figuur 7: Transactieprijs t.o.v. jaar eerder (NVM)



Figuur 8: Prijs per m² t.o.v. jaar eerder (NVM)

Uit de achterliggende database blijkt dat er verschillen bestaan tussen de verschillende type woningen. Zo laten twee-onder-een-kapwoningen de scherpste stijging zien (per m²) van 17,6%; appartementen lieten juist een daling zien van 4,8%. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het eerste kwartaal 2025 € 4.024 en varieerde van € 3.766 voor een tussenwoning tot € 4.403 voor een vrijstaande woning. Hiermee ligt Maashorst ca. 10-15% onder de landelijke mediane prijzen.

3.4.2. Woningbouwopgave gemeente Maashorst

Uit de Woonvisie 2020-2025 van Uden blijkt een opgave van 1.600 woningen tot 2030, hier komt de opgave van Landerd nog bij en daarnaast is er de kans dat de woningbouwopgave inmiddels naar boven bijgesteld moet worden. Maashorst zet in op een combinatie van projecten van verschillende korrelgroottes zodat deze aansluiten bij de verschillende kernen binnen de gemeente. In Uden is als grootste kern de meeste woningbouw te realiseren, maar ook in de andere kernen van de gemeente lopen verschillende woningbouwprojecten in verschillende fases van ontwikkeling. Op een aantal van deze projecten wordt later in dit rapport nog specifiek ingegaan.

Maashorst bestaat overwegend uit grondgebonden woningen. In het centrumgebied van Uden is ook stapelbouw gangbaar tot ca. 5 lagen met tevens een aantal hoogteaccenten. De andere kernen binnen de gemeente betreffen typerende Brabantse kerkdorpen waarbij Schaijk en Zeeland wat groter zijn en ook een wat ruimer eigen voorzieningenaanbod hebben. Het vinden van de juiste woonmix voor iedere kern en

bouwlocatie is belangrijk, zeker omdat het toevoegen van woningen in kleinere kernen relatief een groter effect heeft op de samenstelling en identiteit van de kern. Woningbouw in Maashorst vindt voornamelijk plaats op uitbreidingslocaties. Inbreiding zal voornamelijk aan te wenden zijn in het centrum van Uden en om incurante objecten te vervangen, bijvoorbeeld leegstaande winkelpanden of verouderde bedrijfsobjecten.

3.5. Kansen en bedreigingen woningmarkt 2026

In 2024 nam de druk op de woningmarkt opnieuw snel toe. Overbieden normaliseerde opnieuw en er was nog steeds sprake van structurele krapte. Begin 2025 stagneerde deze prijstoenname iets, maar de prijsontwikkeling is nog steeds fors. Dynamiek op de markt vond vooral plaats onder de appartementen, zowel op de markt voor bestaande woningen als voor nieuwbouw. Nieuwe regelgeving voor verhuur zorgde ervoor dat veel huurwoningen verkocht zijn, dit zorgt voor een beperkte impuls die vooral ten gunste kwam van starters, maar wel ten koste gaat van de huurmarkt. Het middenhuursegment heeft in de huidige situatie te maken met dermate moeilijke omstandigheden dat het voor beleggers en ontwikkelaars een onrendabel product geworden is, dit is ook te zien aan nieuwbouwprojecten waar middenhuurwoningen soms uit noodzaak worden omgezet tot betaalbare koopwoningen.

Het wegvallen van middenhuur betekent dat er een schakel mist in de verhuisketen. Veel woningzoekers kunnen geen koopwoning krijgen en kunnen ook geen passende huurwoning vinden. Dit heeft meerdere negatieve effecten zoals het gedwongen langer thuis blijven wonen van burgers in lagere inkomensklassen, toename van scheefhuur in sociale huurwoningen en stressfactoren. De noodzaak om steeds meer eigen spaargeld, familiegeld of overwaarde mee te nemen zorgt daarbij voor meer ongelijkheid op de woningmarkt: eenverdieners, starters, jongeren met een studieschuld en mensen uit economisch kwetsbare situaties kunnen steeds vaker niet mee met de extreme overbiedingen en blijven zo structureel achter op de woningmarkt.

In 2024 is de verkoop van nieuwbouw flink aangetrokken, vooral door de bouw van veel betaalbare appartementen. De verwachting is dat de bouwsector in 2025 blijft aantrekken. Een nodige ontwikkeling want de woningproductie is nog niet voldoende om de markt te verlichten. Daarbij zijn er in de afgelopen jaren vertragingen opgelopen door ongunstige marktomstandigheden. Personeelstekorten en de aanwezige dreiging van crises zoals PFAS, stikstof en een overvol stroomnet blijven daarnaast significante risicofactoren voor bouwprojecten. Het gevallen kabinet heeft weinig extra duidelijkheid kunnen bieden en de uitkomsten van de verkiezingen en effectiviteit van het nieuwe kabinet zullen dan ook een belangrijke factor zijn voor het succesvol realiseren van woningbouwplannen. Hierin moeten obstakels zoveel mogelijk worden weggenomen voor overheden en marktpartijen. Er moet een stabiele lijn in het huisvestingsbeleid worden aangehouden om onzekerheden en vertragingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Kansen woningmarkt

1. De grote influx van (betaalbare) nieuwbouwappartementen heeft veel koopstarters een kans gegeven op de woningmarkt. Vooral in steden wordt groot ingezet op inbreidingslocaties en kleinere woningtypes.
2. De woningmarkt is in 2024 weer wat op gang gekomen na een periode van lage verkoop en oplevering. Het aanjagen van de nieuwbouwproductie en het realiseren van een gevarieerde en passende woonvoorraad is een van de enige oplossingen voor het structureel verbeteren van de woningmarktsituatie. Het is hierin wel wenselijk om de harde planvoorraad te vergroten. Dit kan onder andere worden versterkt door een helder beleid en consequente aanpak vanuit regering en provincies op het vlak van woningbouwbeleid en gerelateerde zaken zoals de stikstofaanpak.
3. De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog waardoor woningen over het algemeen zeer snel verkocht worden. Daarnaast zijn er specifieke woningtypes waar extra vraag naar is doordat deze inspelen op specifieke behoeftes en woonwensen van burgers. Bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouderen in knarrenhofjes en beneden-bovenwoningen als een betaalbaar type meergezinswoning in kleinere kernen.
4. In 2025 is de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar € 450.000 gestegen. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit niet het geval is zijn er meer huizen te koop tegen de lagere

hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen. Met energiebesparende voorzieningen is de grens € 477.000.

5. Verschillende bouwers hanteren verkoopconstructies om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren. Bijvoorbeeld constructies waarbij kopers een woning kopen zonder grond¹², met terugkoopgarantie¹³ of met een erfpachtconstructie. Keerzijde is dat dergelijke constructies ervoor zorgen dat het gebruik van uitgifteprijzen zoals in dit rapport niet langer aansluiten bij de daadwerkelijke situatie.

Bedreigingen woningmarkt

1. In 2025 is de druk op de woningmarkt iets gestabiliseerd, maar de markt is nog steeds fundamenteel uit balans. Deze druk veroorzaakt extreme overbiedingssituaties en er is op de meeste plekken geen sprake van een gezonde balans tussen vraag en aanbod. Woningprijzen liggen hoog en de leencapaciteit is voor een groot deel van de burgers onvoldoende om de marktprijs voor een passende woning te betalen. Zo ligt de mediane prijs van een koopwoning inmiddels boven de leencapaciteit van een huishouden met 2x modaal inkomen.
2. Het gevallen kabinet heeft weinig voor elkaar gekregen om de woningmarkt te stimuleren en heeft in een aantal gevallen zelfs voor grotere onzekerheid gezorgd. De invoer van het nieuwe box-3 regime blijft onderwerp van discussie en de beoogde bevrozing van sociale huren leidde tot de vrees dat de woningbouw volledig stil zou vallen. Door de nieuwe verkiezingen is er opnieuw onduidelijkheid over de richting van nationaal huisvestingsbeleid.
3. In 2023 was er sprake van een bouwdepressie als gevolg van inflatie en renteverhogingen, waardoor er een achterstand is ontstaan voor het realiseren van de nationale woningbouwopgave. Een inhaalslag is zodoende wenselijk in verband met de langetermijndoelen voor woningbouw. Het prijspeil van onder andere arbeid en grondstoffen zorgt ervoor dat de bouwkosten nog steeds redelijk hoog zijn.
4. Door de hoge woningprijzen hebben kopers steeds vaker aanvullende middelen nodig zoals spaargeld, overwaarde, of familieleningen. Dit zorgt voor een toenemende mate van ongelijkheid op de woningmarkt. Niet iedereen kan over dergelijke middelen beschikken, en voor veel kopers drukken daarnaast lasten zoals een studieschuld nog verder op de leencapaciteit.
5. Nederland kampt met een overvol stroomnet. Hierdoor is vaak slechts beperkte capaciteit beschikbaar voor het aanleggen van nieuwe aansluitingen of is er sprake van vertragingen door benodigde uitbreiding van het stroomnet. De woningbouwsector concurreert hierin tevens met de bedrijfssector.
6. Het tekort aan huurwoningen in het middensegment is verder toegenomen door o.a. de invoer van de Wet betaalbare huur en veranderingen in box 3 die het exploiteren van huurwoningen minder aantrekkelijk hebben gemaakt. Veel huurwoningen zijn uitgepand en verdwenen daardoor permanent van de huurmarkt. Het huuraanbod is daarmee verder verschaald, vooral onder de middenhuurwoningen. Dit heeft aanzienlijk beperkende effecten op de doorstroming op de woningmarkt met verschillende negatieve bijeffecten. Doordat huurders van een sociale huurwoning geen geschikte woonruimte in het middensegment kunnen vinden ontstaan er scheefhuursituaties waardoor de druk op de sociale woningmarkt ook toeneemt en studentenhuurvesting is eveneens verslechterd. De ongunstige huurregels maken het ook moeilijker voor ontwikkelaars en gemeentes om nieuwe huurwoningen te realiseren.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn gebaseerd op landelijke cijfers en markttrends. Afhankelijk van de gemeente zullen specifieke vraagstukken meer of minder urgent zijn.

¹² Onder andere Duokoop

¹³ Koopgarant

4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN

4.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, kunnen de uitgifteprijsen van woningbouw kavels bepaald worden. Om de grondprijs voor woningbouw kavels te bepalen worden verschillende methodes gebruikt. Voor seriematige woningbouw wordt gebruikgemaakt van de normatieve residuele grondwaarde. Voor bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen is gebruikgemaakt van de comparatieve methode. Als laatste wordt sociale woningbouw bekeken aan de hand van uitgiftebeleid op landelijk niveau.

In § 4.2 is gekeken naar bouw kavels voor vrijstaande woningen, in § 4.3 en § 0 wordt seriematige woningbouw behandeld. De uitkomsten worden in hoofdstuk 5 op een rij gezet en verder uitgesplitst voor verschillende kernen en in hoofdstuk 6 voor projecten. In hoofdstuk 7 wordt uitleg gegeven over de werking van de residuele grondwaardemethode en de verschillende factoren die de grondwaarde kunnen beïnvloeden.

4.2. Woningbouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen

De grondwaarde voor vrijstaande woningen wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode. De residuele waardemethode is voor dit type kavels niet geschikt. Dit komt omdat het afwerkingsniveau, de constructie en vorm van de kavel en de woning bij vrijstaande woningen dusdanig van elkaar kunnen verschillen, dat een residuele berekening een vertekend beeld kan geven.

Er is een referentieonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in het prijsniveau van woningbouw kavels in de omgeving. Op basis hiervan wordt een prijs vastgesteld voor de uit te geven kavels. Op deze prijs is een degressief stelsel van toepassing, deze wordt hieronder toegelicht.

Degressief stelsel

Op de grondprijs van bouw kavels voor vrijstaande woningen wordt het zogenaamde degressief stelsel toegepast. Deze methodiek gaat bij de waardering van gronden uit van een trapsgewijze afname in prijs naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. In de praktijk ziet men namelijk dat de betaalbaarheid afneemt naarmate de grootte van een kavel groter wordt. Toename van de kavelgrootte zorgt aanvankelijk voor meer bebouwingsmogelijkheden en meer woongenot doordat bijvoorbeeld een garage, bijgebouw of ruimere tuin mogelijk wordt. Wanneer de kavelgrootte echter blijft toenemen, dan levert dit slechts beperkt extra woongenot op. De betaalbaarheid voor deze verdere meters neemt dus logischerwijs af.

In het kader van onderhavig grondprijسادvies is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd.

Dit degressieve stelsel betekent het volgende prijsverloop bij toenemende kavelgrootte:

0 tot 500 m²	100%
500 tot 1.000 m²	50%
1.000 – 1.500 m²	25%
1.500 – 2.000 m²	12,5%

Kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden

Uitzondering op voornoemde staffel vormen kavels met zeer ruime bebouwingmogelijkheden. Dit betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Voor dit soort kavels geldt dat de afname van de gebruiksmogelijkheden minder snel afloopt dan bij woningen met 'normale' bebouwingmogelijkheden. Immers, een groter gedeelte van de kavel wordt volledig benut voor de woning en directe voorzieningen (bijvoorbeeld parkeergarage, gastenverblijf, terras, etc.). De afname van de gebruiksmogelijkheden c.q. het woongenot zet dus minder snel in. Om deze reden wordt geadviseerd om voor deze kavels de eerste staffel door te trekken tot 750 m² in plaats van 500 m². Voor dit soort kavels geldt dus dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

Transacties bouw kavels t.b.v. vrijstaande woningen

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen in de periode januari 2025 tot en met september 2025. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van referenties binnen de gemeente Maashorst.

In onderstaande tabel zijn de resultaten uit het referentieonderzoek weergegeven. Enkel referenties van bouw kavels met een maximum oppervlakte van 1.250 m² zijn weergegeven. De referentietransacties betreffen in Realworks of bij de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreisen. Tevens zijn de transactiepreisen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw. Bedragen zijn afgerond ten behoeve van de leesbaarheid. De transactieprijs per m² van de referenties is ook via het voornoemde degressieve stelsel teruggerekend om de '100%-prijs' te herleiden, dit wordt in de analyse verder toegelicht.

Project/adres	Plaats	Aantal	Gem. Perceel in m ²	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. (ex. btw) per m ² kavel	100%-prijs degressief per m ² kavel
Doonheide II	Gemert	2	417	€ 226.500	€ 450	€ 450
De Scheifelaar	Veghel	2	1.108	€ 377.339	€ 282	€ 402
Grootveld 5	Erp	1	995	€ 380.000	€ 316	€ 420
Burgt 0 ong	Boekel	1	599	€ 325.000	€ 449	€ 488
Gemiddeld		6 (tot.)	774 m²	€ 318.800	€ 371 per m²	€ 435 per m²

Ten aanzien van de referenties wordt opgemerkt dat er een redelijk duidelijk beeld van het prijsniveau wordt gegeven. Er worden prijzen gezien die lopen van ca. € 300 tot € 450 per m². Naarmate de grootte van de verkochte kavel toeneemt neemt de prijs per m² af. Dit ligt in lijn met de hiervoor genoemde staffelingmethode. De meterprijzen zijn zodoende teruggerekend naar een '100%-prijs' om deze beter vergelijkbaar te maken. Hieruit volgt een gemiddelde prijs van € 435 per m² bij een bandbreedte die loopt van ca. € 400 tot € 490 per m². Wanneer de referenties in wat meer detail worden bekeken krijgt deze bandbreedte iets meer context. Zo ligt de referentie Grootveld bij de kleinere kern Erp en wat meer in het buitengebied, hetgeen het wat lagere prijsniveau verklaart. De kavel Burgt betreft juist een kavel met goede eigenschappen zoals zicht op een natuurzone.

Aanbod

Deskundigen hebben tevens gekeken naar **te koop staande bouw kavels** voor vrijstaande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Maashorst. Op 3 september 2025 werden op www.funda.nl onderstaande bouw kavels aangeboden.

Project	Plaats	Aantal	Perceel in m ²	Gem.	Gem. transactieprijs	100%-prijs
---------	--------	--------	---------------------------	------	----------------------	------------

				transactieprijs v.o.n.	v.o.n. (ex. btw) per m ² kavel	degressief per m ² kavel
Niemeskant	Volkel	6	556	€ 322.000	€ 480	€ 504
Grootveld 7	Erp	1	1.075	€ 385.000	€ 296	€ 414
Doonheide II	Gemert	2	401	€ 218.250	€ 450	€ 450
Gemiddeld		9 (tot.)	579 m²	€ 305.900	€ 453 per m²	€ 482 per m²

Het prijsbeeld uit het beschikbaar aanbod sluit redelijk aan bij de eerdere referenties. Het gemiddelde ligt wel een stukje hoger, voornamelijk door de zes kavels die worden aangeboden in Niemeskant Volkel. Volkel wordt in het algemeen iets lager gewaardeerd dan Uden, maar de betreffende kavels liggen vrijwel op de grens met de wijk Uden-Zuid. Daar komt bij dat de kavels uitstekende kaveleigenschappen hebben qua ligging en vorm. Van de zes kavels waren er reeds vijf verkocht onder voorbehoud en de zesde was onder optie. Dit soort kavels is nog steeds schaars en goed gelegen kavels verkopen dan ook snel.

Resultaten

Op basis van voornoemd referentieonderzoek wordt een grondprijs geadviseerd van **€ 450,00 per m² kavel**.

Er is sprake van een flinke schaarste aan courante kavels voor vrijstaande woningen en Maashorst heeft in het algemeen goede voorzieningen en een goede ligging. Kopers in dit segment hebben weinig opties hetgeen leidt tot een toename van het prijsniveau. Uit zowel de referenties als de marktanalyse blijken dan ook prijsstijgingen.

Dit met inachtneming van het voornoemde degressieve stelsel met halvering van de prijs per m² in stappen van 500 m². Zoals eerder vermeld geldt voor kavels met ruime bebouwingmogelijkheden een afwijkende eerste staffel van 750 m². Voor kavels met bijzondere kaveleigenschappen -positief of negatief- wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen.

4.3. Seriematige woningbouw

4.3.1. Toelichting Residuele waardeberekening

Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven, wordt er voor het bepalen van de grondprijs van de seriematige woningbouw gebruikgemaakt van de genormeerde residuele methode. Middels deze methode wordt de grondwaarde bepaald. Bij de normatieve residuele grondwaarde methode wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van de stichtingskosten en de potentiële verkoopopbrengsten.

De residuele grondwaarde methode is een methode die kan worden toegepast om de waarde van een perceel grond te bepalen op basis van de waarde van het bouwwerk dat erop kan worden gerealiseerd. Het is belangrijk om rekening te houden met verschillende factoren, zoals de locatie en bebouwingsmogelijkheden om de juiste opbrengsten en stichtingskosten te bepalen. Wijziging van deze parameters kan significante gevolgen hebben voor de uitkomst van de waardering.

De residuele methode werkt als volgt:

1. **Bepalen van de opbrengstpotentie**

De eerste stap is het bepalen van de potentiële verkoopopbrengst van het object dat op het perceel grond kan worden gebouwd. Dit gebeurt bijvoorbeeld aan hand van transacties van vergelijkbare objecten.

2. **Bepalen van de stichtingskosten**

Vervolgens worden de stichtingskosten bepaald die nodig zijn om dit object te realiseren. De stichtingskosten bestaan voor het grootste gedeelte uit bouwkosten. Andere significante kostenposten zijn: bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico, en financieringskosten. Afhankelijk van het specifieke project kunnen er soms specifieke andere kostenposten gelden, denk hierbij bijvoorbeeld aan inrichtingskosten voor publiek gebied of sloopkosten van opstallen die nog op de bouwkegel aanwezig zijn.

3. **Berekenen van de residuele grondwaarde**

De residuele waarde van de grond is de opbrengstpotentie minus de kosten om deze opbrengst te kunnen realiseren. Na het in mindering brengen van de stichtingskosten blijft dus de grondwaarde over. De grondwaarde van een eenheid kan gedeeld worden door het bijbehorende perceeloppervlak om inzicht te krijgen in de grondprijs per m².

Toelichting normatieve methode

In de normatieve variant van de residuele grondwaarde wordt de grondwaarde bepaald op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën. Hiervoor worden uitgangspunten opgesteld die aansluiten bij de in de markt te verwachten woningtypes, of aan de hand van specifieke door opdrachtgever voorgedragen woningtypes. Deze gestandaardiseerde woningcategorieën zijn nader beschreven in bijlage 5.



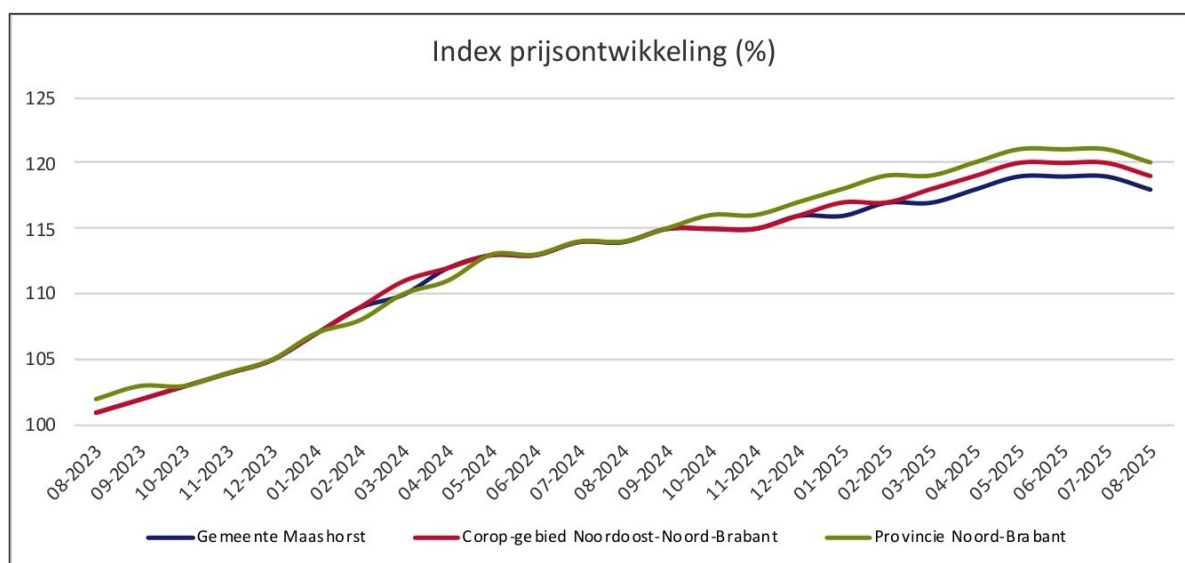
Figuur 9 - Verbeeldingen normatieve woningtypes - Bouwkostenkompas

Door de normatieve aanpak ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen zwaardere/aanvullende kwaliteitseisen (waaronder duurzaamheidseisen) door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen.

In de huidige markt worden steeds vaker specifieke woningtypes gerealiseerd die zijn afgeleid van de meer traditionele woningtypes. Dit zijn bijvoorbeeld woningen met afwijkende gebruiksoppervlaktes, bijzondere indeling/afwerking¹⁴ of significant andere kavelgroottes¹⁵. Er wordt geadviseerd om bij twijfel over de toepasbaarheid van de grondprijs de te realiseren woningen te vergelijken met de uitgangspunten van de gestandaardiseerde woningcategorieën. Wanneer er sprake is van significante afwijkingen ten opzichte van de corresponderende normatieve woningtypes kan dit aanleiding zijn om af te wijken van de genoemde grondprijs of voor het kiezen voor maatwerk.

Marktontwikkeling

Deskundigen hebben gekeken naar de marktontwikkeling op de verkoopprijzen van de referentiewoningen. In onderstaande figuur is de prijsontwikkeling van de NVM weergegeven. Hieruit blijkt dat de verkoopprijzen sinds 2024 onophoudelijk zijn opgelopen. Gedurende 2025 lijkt de prijstoename wat meer te stabiliseren en mogelijk zelfs iets terug te zakken. Door aanhoudende prijsstijgingen raken woningen buiten het bereik van veel kopers, vraag neemt af doordat kopers de marktprijzen niet kunnen betalen/financieren. Deze zaagtandbeweging is een gevolg van de huidige marktsituatie, in 2023 ontstond om soortgelijke redenen tevens een tijdelijke dip. Deskundigen maken de belangrijke kanttekening dat de betreffende index betrekking heeft op transacties van bestaande woningen. Dit inzicht is meegenomen in het bepalen van het juiste prijsniveau van de normatieve woningtypes.



Figuur 10 - Prijsontwikkeling, augustus 2023 - 2025, NVM

¹⁴ Bijvoorbeeld levensloopbestendig of hoogwaardig luxe afwerkingsniveau.

¹⁵ Bijvoorbeeld zeer kleine kavels bij compacte woonblokken of juist grote kavels bij luxer type woningen.

4.3.2. Referentieonderzoek

Transacties nieuwbouwwoningen

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van (nieuwbouw) rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Voor de categorie sociale koop is specifiek gekeken naar goedkopere/kleinere woningen. De referenties betreffen nieuwbouwwoningen met een bouwjaar vanaf 2024, die zijn verkocht binnen de periode januari 2024 tot en met september 2025 binnen de gemeente Maashorst en omliggende gemeentes. Uit de gevonden referenties volgen de navolgende gemiddelde opbrengsten per m² gbo per kern en woningtype.

Deskundigen merken op dat enkele referenties die significant afwijken van de standaard woningcategorieën niet zijn meegenomen in het onderzoek. Bedragen zijn afgerond ten behoeve van leesbaarheid.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. per m ² (index)	Woon-opp. in m ²	Perceel in m ²
Rijwoningen						
De Bolst, Fase 5	Erp	9	€ 372.830	€ 3.545	108	149
De Zwarte Molen Fase 4	Nistelrode	4	€ 382.500	€ 3.715	103	161
Zijtaart Zuid	Veghel	4	€ 405.000	€ 3.555	114	191
Gemiddeld		17 (tot.)	€ 382.700	€ 3.590 per m²	108 m²	162 m²
Rijwoningen (sociale koop)						
De Bolst, Fase 5	Erp	9	€ 325.280	€ 3.825	88	151
De Zwarte Molen Fase 4	Nistelrode	6	€ 322.500	€ 3.325	97	141
Burgtse Buurt	Boekel	7	€ 359.930	€ 3.810	101	274
Zijtaart Zuid	Veghel	2	€ 405.000	€ 4.709	86	128
Gemiddeld		24 (tot.)	€ 341.300	€ 3.770 per m²	94 m²	182 m²
Twee-onder-een-kapwoningen						
De Bolst, Fase 5	Erp	6	€ 475.165	€ 3.955	126	302
De Zwarte Molen Fase 4	Nistelrode	14	€ 482.145	€ 3.655	132	252
Vlasroot	Zeeland	2	€ 539.000	€ 4.225	134	299
Zijtaart Zuid	Veghel	4	€ 615.000	€ 3.825	161	282
De Ruiter	Uden	2	€ 570.750	€ 3.900	164	273
7 woningen Volkelseweg	Uden	2	€ 462.000	€ 4.020	117	183
Gemiddeld		30 (tot.)	€ 506.800	€ 3.815 per m²	136 m²	266 m²

Het totale referentieonderzoek is als bijlage 2 aan dit rapport gevoegd.

In de residuele berekening is gewerkt aan de hand van vrij-op-naamprijzen. Transactiepreizen zijn waar nodig gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw. De referenties zijn geïndexeerd naar prijspeil augustus 2025 conform de prijsindexcijfers van het NVM¹⁶.

¹⁶ De prijsindexcijfers van het NVM betreffen indexcijfers op COROP-niveau.

Aanbod

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Maashorst en omgeving. Op 8 september 2025 werden op www.funda.nl onderstaande **nieuwbouwwoningen** te koop aangeboden.

Project	Plaats	Aantal	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m ²	Woon-opp. in m ²	Perceel opp. in m ²
Rijwoningen						
Bitswijk	Uden	1	€ 465.000	€ 3.875	120	152
Teresiahoeve	Veghel	3	€ 402.665	€ 3.460	116	165
Niemeskant Fase 1	Volkel	4	€ 447.500	€ 3.730	120	133
Gemiddeld		8 (tot.)	€ 432.900	€ 3.650 per m²	119 m²	148 m²
Rijwoningen sociale koop						
De Oudedijk	Odiliapeel	3	€ 386.965	€ 4.555	85	204
Gemiddeld		3 (tot.)	€ 386.965	€ 4.555 per m²	85 m²	204 m²
Twee-onder-een-kapwoningen						
Teresiahoeve	Veghel	6	€ 540.835	€ 3.195	169	264
De Oudedijk	Odiliapeel	1	€ 479.500	€ 4.245	113	175
Wintertuin	Nistelrode	1	€ 560.000	€ 3.635	154	326
Niemeskant Fase 1	Volkel	20	€ 579.000	€ 3.870	150	273
Gemiddeld		28 (tot.)	€ 566.600	€ 3.730 per m²	153 m²	269 m²

Analyse transacties en aanbod

In de huidige markt worden sommige woningen prijzmatig afgetopt, dit geldt vooral voor meer betaalbare rijwoningen. De aard en mate van aftopping kan hierbij sterk verschillen per gemeente, per project en zelfs per woning. Afgetopte prijzen betreffen geen marktwaarde omdat zij in essentie een onrendabel/minder rendabel deel binnen een grotere ontwikkeling betreffen. De mate van aftopping verschilt in de hoogte van het afgetopte bedrag en de achterliggende afspraken. Deskundigen hebben tijdens het referentieonderzoek rekening gehouden met de aanwezigheid van dit soort transacties. Verkopen waarbij duidelijk sprake is van aftopping zijn uit de vergelijking gelaten.

Rijwoningen

Voor rijwoningen wordt uit de transacties een prijspeil zichtbaar dat overwegend loopt van ca. € 3.300 t/m € 3.900 met een gemiddelde van € 3.590 per m². Logischerwijs zit hierbij enig verschil tussen hoek- en tussenwoningen. Zo was de verkoopprijs van tussenwoningen gemiddeld € 3.665 per m² en die van tussenwoningen € 3.450 per m². Het verschil in gebruiksoppervlak tussen deze twee soorten was relatief klein, ca. 3 m², maar de kavelgrootte liet een aanzienlijk groter verschil zien, namelijk van ca. 70 m² (resp. 120 en 190 m²). Het aantal referenties is relatief beperkt, dit is deels toe te schrijven aan de krapte, maar ook een toename in prijsaftopping zorgt dat een gedeelte van de transacties geen marktconforme verkoopprijzen betreft.

Deskundigen hebben in het onderzoek eveneens gekeken naar het aanbod. Al het aangetroffen aanbod was reeds verkocht onder voorbehoud of onder optie, hetgeen nogmaals aangeeft hoe hoog de druk op de markt

is. Het aangetroffen aanbod laat een vergelijkbaar prijsniveau zien als de transacties, namelijk € 3.650 per m². Dat het prijsniveau van de transacties iets hoger ligt is daarnaast ook terug te leiden naar het grotere aantal hoekwoningen onder de transacties, zo ligt de gemiddelde kavelgrootte daarvan 15 m² hoger. Het aangetroffen aanbod is beperkt en verspreid over verschillende kernen in de omgeving. In Uden zelf is nauwelijks nieuwbouw aanbod aangetroffen.

Voor wat betreft oppervlaktes wordt een gemiddelde gezien van ca. 105 tot 120 m² voor het woonoppervlak van tussenwoningen; hoekwoningen zitten ca. 5-10 m² hoger. Bij kavels is het verschil groter. Tussenwoningen laten een kavelgrootte zien van gemiddeld ca. 110 tot 130 m² met een relatief beperkte spreiding. Voor hoekwoningen is deze spreiding groter: de gemiddelde grootte is ca. 180 m², uiteenlopend van 150 tot 200 m². In eerdere jaren werden bij hoekwoningen grotere uitschieters gezien qua kavelgrootte, maar het is op basis van een beperkt aantal projecten nog moeilijk om te beoordelen of kleinere hoekwoningkavels een structurele trend zijn.

Sociale koopwoningen

Het onderzoek naar sociale koopwoningen is in essentie een aanvulling op het voorgaande onderzoek naar 'reguliere' rijwoningen. Dit soort woningen loopt zowel qua afmetingen als qua prijsniveau meer uiteen. In de markt worden soms bijvoorbeeld objecten gezien met een klein gebruiksoppervlak en relatief grote kavel, waardoor de verkoopprijs per m² gbo scherp kan oplopen. In het referentieoverzicht is dit effect bijvoorbeeld al te zien bij een aantal woningen van de projecten Zijtaart-Zuid en de Burgtse Buurt. Naarmate de woninggrootte afneemt loopt de verkoopprijs per m² juist op. In de praktijk zijn zelfs extremere situaties bekend van zeer kleine grondgebonden woningen met meterprijzen van ruim boven de € 5.000 per m². Bij zeer kleine woningen (<85 m² gbo) geeft de prijs per m² een sterk vertekenend beeld, kopers bepalen hun betaalbaarheid dan meer op basis van de woning als eenheid, dan op basis van een prijsniveau per m².

De aangetroffen bandbreedte loopt dan ook flink uiteen van ca. € 3.300 tot € 4.700 per m² met een gemiddelde van € 3.770 per m². Van de transacties helemaal onderin de bandbreedte is het mogelijk dat deze afgetopt zijn, al is dit niet met zekerheid te zeggen¹⁷. De meterprijs is bij het vaststellen van een woningtype van dit soort vooral een balansoefening tussen de (maximale) verkoopprijs, het verkoopbare gebruiksoppervlak, en de kavel waarop de woning wordt gerealiseerd. Omdat de verhouding tussen deze parameters van groot effect is op de grondprijs wordt deze in hoofdstuk 7 verder toegelicht.

Twee-onder-een-kapwoningen

Voor twee-onder-een-kapwoningen geeft het referentieonderzoek een duidelijker prijsbeeld. De gemiddelde prijs per m² zit bij de transacties op € 3.815 en voor het aanbod op € 3.730 per m². Onderlinge prijsverschillen tussen de projecten zijn relatief klein en volgen voornamelijk uit de specifieke ligging van projecten en de kavelgrootte. Er wordt gezien dat de trend van kleinere, levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen doorzet. Dit zijn voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen met een gebruiksoppervlak van ca. 110-140 m² die gelijkvloers worden gerealiseerd. Dit soort woningen zijn populair onder oudere kopersgroepen en door de kleinere kavelgrootte kunnen bouwers/ontwikkelaars deze efficiënt realiseren.

Het woonoppervlak ligt tussen de 110 en 170 m² waarbij het merendeel ligt tussen de 130 en 150 m². Het gemiddelde ligt op 136 m² bij de transacties en 153 m² bij het aanbod, bij de transacties trekt een aantal kleinere levensloopbestendige woningen het gemiddelde wat naar beneden. De kavelgroottes lopen van ca. 200 tot 330 m², met het zwaartepunt rond de 230 tot 300 m².

¹⁷ Bij de beoordeling is dan ook rekening gehouden met deze onzekerheid.

Vergelijk gemeentes

In aanvulling op voorgaand referentieonderzoek is tevens gekeken naar het grondprijisbeleid van de omliggende gemeentes (voor zover dit is gepubliceerd). Doordat gemeentes verschillende woningtypes, categorieën en aftoppingsgrenzen hanteren is het moeilijk om deze eenduidig te vergelijken. Globaal valt een prijs te zien welke ligt tussen de € 300 tot € 575 per m².

Hierbij liggen de prijzen voor kavels in meer verstedelijkte gemeentes hoger in het spectrum dan voor meer landelijk gelegen kernen. Vrijwel alle gemeentes splitsen hun grondprijzen in recente jaren uit. Bijvoorbeeld op basis van verschillende kernen, woningtypes en in sommige gevallen voor specifieke ontwikkelingen. Het valt daarbij op dat gemeentes over het algemeen steeds meer categorieën toevoegen, bijvoorbeeld op basis van prijslimieten en voor kleinere woningtypes. Dit vergroot het toepassingsbereik van de grondprijisbrieven. Wel zullen hierbij de specifieke beleidskaders van de betreffende een rol spelen, bijvoorbeeld de gestelde prijsgrenzen of minimale afmetingen qua gebruiksoppervlak of kavel.

De volledige vergelijking van het uitgiftebeleid is te vinden in bijlage 3.

4.4. Uitgangspunten residuele berekening

Bij het opstellen van de residuele berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd in de berekening.

Bouwkosten

De bouwkosten zoals opgenomen in de residuele berekening zijn afgeleid van gegevens van het bouwkostenkompas, alsmede aan de hand van praktijkervaring van deskundigen. De bouwkosten zijn bepaald voor de in bijlage 5 gestandaardiseerde woningcategorieën. De gehanteerde bouwkosten zijn:

Categorie	Bouwkosten per m ² bvo
Rijwoning	€ 1.375,00
Twee-onder-een kapwoning	€ 1.475,00
Sociale koopwoning	€ 1.425,00

Vrij-op-naamprijzen

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

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m ² gbo
Rijwoning	€ 3.550,00
Twee-onder-een kapwoning	€ 3.875,00
Sociale koopwoning	€ 3.800,00

Maximale verkoopprijs sociale koop

Voor sociale koop is uitgegaan van een marktconforme grondgebonden woonproduct met een verkoopprijs binnen de gestelde maximale verkoopprijs van € 344.250 (v.o.n.)¹⁸.

Korting op de grondprijs om een woningtype onder een bepaalde prijs te krijgen kan erin resulteren dat het betreffende verschil de ontwikkelaar of eerste koper een voordeel oplevert ten koste van de gemeente¹⁹. Alternatieve wijzen van grondverkoop zoals Duokoop, Koopgarant en erfpachtconstructies vallen zodoende expliciet niet onder dit advies. Er wordt geadviseerd om dergelijke wijzen van verkoop uit te sluiten of contractueel duidelijk vast te leggen. Zo weerspiegelen prijzen ook daadwerkelijk het achterliggende woonproduct dat gerealiseerd wordt.

Stichtingskosten overig

Naast de hierboven vastgestelde input voor bouwkosten en verkoopopbrengsten zijn er nog verschillende andere parameters die van invloed zijn op de residuele berekeningen. Onderstaand betreffen de hiervoor gehanteerde parameters.

¹⁸ Gebaseerd op 85% van de landelijke maximale verkoopprijs voor betaalbare koopwoningen voor 2025 (€ 405.000).

¹⁹ Voordeel ten bate van de ontwikkelaar of de eerste koper, afhankelijk van de wijze van aftopping.

Type	Input berekening	Toelichting
Bijkomende kosten	13%	Van bouwkosten
Algemene kosten	4%	Van vrij-op-naamprijs (ex. btw)
Winst en risico	6%	Van vrij-op-naamprijs (ex. btw)
Bouwtijd	12 maanden	Bouwtijd grondgebonden woning
Bouwrente	6%	Betreft rente over bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico
Voorverkoop	70%	Ten behoeve van bepaling financieringskosten

Resultaten berekening

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

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2025	Normatieve residuele grondwaarde 2026	Vershil
Rijwoning	€ 450,00 per m ² kavel	€ 485,00 per m² kavel	+ 8,4%
Twee-onder-een-kap	€ 375,00 per m ² kavel	€ 395,00 per m² kavel	+ 7,8%
Sociale koopwoning	N.v.t.	€ 395,00 per m² kavel	N.v.t.

Opgemerkt wordt dat er sprake is van significante grondprijisstijgingen, voornamelijk als gevolg van de sterk toegenomen woningprijzen. Uit de analyses blijkt dat het aannemelijk is dat de marktprijzen tegen een top aanzitten, voornamelijk doordat marktprijzen inmiddels de leenmogelijkheden van kopers overstijgen. Omdat het waarden gebaseerd wordt op in de markt gerealiseerde transacties is deze mogelijke stagnering nog niet duidelijk terug te zien, maar de taxatiecommissie vindt dit vooruitzicht wel relevant om te vermelden met het oog op toekomstige (grondprijis)ontwikkelingen.

4.5. Woonwagenstandplaatsen

Woonwagenstandplaatsen komen slechts zeer beperkt beschikbaar. Daarnaast is bij woonwagenstandplaatsen sprake van een bijzonder sociaal karakter. Zodoende wordt hiervoor **maatwerk** geadviseerd waarbij rekening wordt gehouden met de locatie en het archetype woonwagen²⁰. Als ondergrens kan worden aangesloten bij de grondwaarde die de gemeente hanteert voor (grondgebonden) sociale huurwoningen; per 2026 bedraagt de grondprijis die Maashorst voor sociale woningbouw hanteert € 264 per m² kavel.

²⁰ Aantal bouwlagen van de woonwagen, formaat, bijbehorende grond, etc.

5. GRONDPRIJSADVIES WONEN

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van woningbouw kavels. Het grondprijisadvies zal nader uitgesplitst worden naar de verschillende kernen en de verschillende woningsoorten. Voor een aantal specifieke projecten wordt tevens op projectniveau advies gegeven. Het grondprijisadvies is gebaseerd op de marktanalyse uit hoofdstuk 3 en de verschillende analyses uit hoofdstuk 4. De grondwaarde voor woningen is deels bepaald via de comparatieve methode op basis van het referentieonderzoek en deels via de residuele waardebepalingsmethode op basis van een normatieve residuele berekening.

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

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

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

5.2. Grondprijisadvies wonen

Recapitulerend worden hieronder de uitkomsten van het marktonderzoek en de berekening weergegeven.

5.2.1. Uitgifteprijs kavels t.b.v. vrijstaande woningen

Type	Prijs per m ² excl. btw
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 450,00

Voor kavels groter dan 500 m² geldt het in § 3.2 omschreven degressieve stelsel waarbij de grondprijs afneemt naarmate de kavel groter wordt.

5.2.2. Uitgifteprijs seriematige woningbouw

Onderstaande grondprijzen betreffen de uitgifteprijs op basis van de opgestelde residuele berekening.

Type	Prijs per m ² excl. btw
Grondwaarde rijwoning	€ 485,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 395,00
Grondwaarde sociale koopwoning	€ 395,00

Door de gevoeligheid van de residuele berekening als waarderingsmethode is het belangrijk om inzicht te hebben hoe wijziging van de input de uitkomsten drastisch kan doen veranderen. Om deze reden wordt in hoofdstuk 7 een toelichting gegeven op de gevoeligheid van deze rekenmethode inclusief een rekenvoorbeeld en alternatieven.

5.3. Uitsplitsing grondprijs per kern

In dit grondprijzadvies worden de geadviseerde grondprijzen gedifferentieerd per kern. Deskundigen hanteren een methode die vaker wordt toegepast, namelijk een beoordeling op basis van voorzieningen. De kern Uden wordt daarvoor als uitgangspunt genomen voor de vergelijking. Deskundigen hebben de kernen binnen de gemeente Maashorst onderzocht en geen van deze kernen beschikt over een beter voorzieningenniveau. De eerder bepaalde grondprijs wordt dus gesteld als 100% en gelijkgesteld aan de kern Uden. Op basis van de voorzieningen van de overige kernen is vergeleken hoe deze zich verhouden met Uden.

Schaijk en Zeeland

De kernen Schaijk en Zeeland zijn beide gelegen ten noorden van Uden. Beide kernen zijn traditionele Brabantse kerkdorpen en de inwonerstallen zijn vergelijkbaar met elkaar: ieder rond de 6.000 - 7.000 inwoners. Deskundigen zien relatief weinig grote verschillen tussen de kernen. Het voorzieningenniveau is voor beide kernen vergelijkbaar en bestaat uit de basisvoorzieningen: basisschool, levensmiddelenzaken, retail, cafetaria, verenigingen, slagerij, café, en sportverenigingen. Beide kernen beschikken tevens over een of meerdere supermarkten. Het aanbod is meer beperkt dan Uden, vooral met betrekking tot bijvoorbeeld winkelaanbod en horeca, maar voor de dagelijkse behoeften is het aanbod ruim voldoende.

Volkel

De kern Volkel ligt ten zuiden van Uden en ligt tegen Uden aan. De N264 dient als scheidingsgrens. Volkel is een stuk kleiner dan Schaijk en Zeeland en telt ca. 3.500 inwoners. In Volkel zijn ook alle basisvoorzieningen aanwezig, al is het aanbod wel aanzienlijk lager dan in de voornoemde kernen. Het aanbod is minder uitgebreid en ligt op een niveau dat een stap lager is dan we zagen in Schaijk en Zeeland. Doordat de kern zeer dicht tegen Uden aan ligt wordt er wel (deels) meege profiteerd van de extra voorzieningen in de kern Uden.

Odiliapeel en Reek

Odiliapeel is ten oosten gelegen van Volkel en Reek ligt ten oosten van Schaijk. Odiliapeel ligt op ca. 5 km van Uden en Reek op ca. 10 km. Beide kernen betreffen kleine dorpen en hebben tussen de 1.500 en 2.000 inwoners. Het voorzieningenniveau is laag, hetgeen logisch is voor kernen van dit formaat. Beide kernen beschikken weliswaar over een supermarkt en basisschool, maar daarbuiten zijn er slechts beperkt voorzieningen.

Correctie per kern

Er zijn geen ontwikkelingen aangetroffen die hebben gezorgd voor een onderlinge verschuiving voor wat betreft het voorzieningsniveau. Daarnaast wordt er op basis van het referentieonderzoek ook geen aanleiding gezien om de bestaande verdeling te wijzigen. Op basis van voornoemde worden de volgende correcties per kern geadviseerd, deze zijn dan ook gelijk aan de voor 2025 geadviseerde percentages.

Kern	Correctie
Uden	100%
Schaijk en Zeeland	90% (10% afslag)
Volkel	85% (15% afslag)
Odiliapeel en Reek	80% (20% afslag)

Op basis van voornoemde worden de volgende grondprijzen per kern geadviseerd voor 2026. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van de kern en de aanwezige voorzieningen.

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw				
	Kern	Uden (100%)	Schaijk, Zeeland (90%)	Volkel (85%)	Odiliapeel, Reek (80%)
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning		€ 450,00	€ 405,00	€ 385,00	€ 360,00
Grondwaarde rijwoning		€ 485,00	€ 440,00	€ 415,00	€ 390,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning		€ 395,00	€ 355,00	€ 335,00	€ 315,00
Grondwaarde sociale koopwoning		€ 395,00	€ 355,00	€ 335,00	€ 315,00

6. UITSPLITSING OP PROJECTNIVEAU

Er is aan deskundigen gevraagd om voor verschillende projecten binnen de gemeente op deelplanniveau de uitgifteprijs te bepalen. Er is hiervoor gekeken naar de specifieke kenmerken van de verschillende locaties. Deskundigen hebben zich een oordeel gevormd over de courantheid, ligging, vorm en overige kenmerken van de betreffende deelplannen en kavels. Als basis gelden de hiervoor bepaalde uitgifteprijzen.

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijzen uit is gegaan van bouw kavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Deskundigen adviseren om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 10% worden verhoogd, conform de stappen zoals genoemd in paragraaf 5.1.

6.1. De Ruiter, Uden

Het project De Ruiter betreft een ontwikkeling voor woningen in het plangebied Uden Zuid. De projectlocatie is landelijk gelegen en heeft een ruimere verkaveling met veel groen in de wijk. In het gebied worden ca. 165 woningen ontwikkeld, waarvan 25% is bestemd voor de sociale sector. Er wordt een divers aanbod aan woningen mogelijk gemaakt met onder andere tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Het gebied is goed ontsloten en kent een mengsel van verschillende woningtypes. De wijk wordt gewaardeerd als een gemiddeld goede wijk voor Uden, waarbij voor de wijk als geheel bij het grondprijisadvies kern Uden wordt aangesloten. Onderstaand is de (concept)verkavelingskaart met grondposities weergegeven (laatst ontvangen versie). Opdrachtgever heeft voor onderhavig advies specifiek verzocht om de grondwaardes te bepalen voor Groene Kamer zuidoostelijk binnen het project en de zuidwestelijke 'vlek' op de zuidwestelijk punt van het plangebied. Beide gebieden zijn op onderstaande verkavelingstekening rood gearceerd. Ten opzichte van het voorgaande advies voor 2025 zijn er bij deskundigen geen wezenlijke wijzigingen bekend. Per laatst bekende informatie wordt de start van de verkoop verwacht voor het voorjaar van 2026.



Figuur 11: Plankaart De Ruiter, Gemeente Maashorst



Figuur 12: Verkavelingstekening zuidelijke vlek De Ruiter, Gemeente Maashorst

Deskundigen adviseren voor het project 'De Ruiter' opnieuw de normatieve grondprijs zoals opgenomen in hoofdstuk 6 voor de kern Uden. Dit met inachtneming van de staffel en 10% afwijkingmogelijkheid voor kavelspecifieke aspecten. Er wordt op basis van de ruimtelijke aspecten geen aanleiding gezien tot een

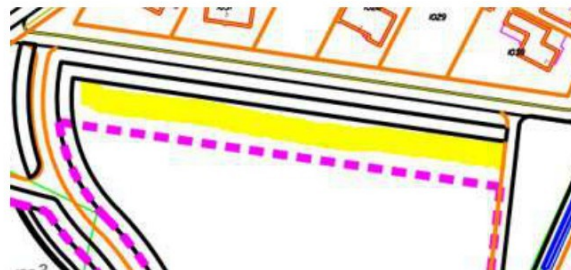
structurele verhoging of verlaging van deze uitgifteprijs. Marktontwikkelingen zijn reeds verdisconteerd in de vernieuwde berekening en algemene grondprijzen. Op basis van de concept-projectverkaveling achten deskundigen het voorstelbaar dat er voor enkele kavels in het zuidoostelijk deelgebied gebruik wordt gemaakt van de kortingsmogelijkheid vanwege ongunstige (driehoekige) kavelvormen.

6.2. Park Maashorst kamer 4 (zelfbouwkavels), Uden

In kamer 4 van Park Maashorst worden verschillende typen woningontwikkeling gerealiseerd binnen het plangebied tussen de Rondweg en Erphoevenweg (zie verbeelding). Het project zal bestaan uit zelfbouwkavels en projectmatige bouw (zie onderstaande verbeelding). In mei 2025 is de koop- en realisatieovereenkomst getekend voor het projectbouwdeel. Er worden in het projectdeel 69 woningen gerealiseerd, waarvan 23 sociale huurwoningen en 27 betaalbare koopwoningen. De zelfbouwkavels worden beoogd op de strook aan de noordzijde van de kamer.



Figuur 13: Plangebied projectmatige woningbouwontwikkeling, Park Maashorst Kamer 4



Figuur 14: Verbeelding strook zelfbouwkavels, Park Maashorst kamer 4

Deskundigen adviseren voor de zelfbouwkavels van Kamer 4 te Park Maashorst om de normatieve grondprijzen aan te houden zoals opgenomen in hoofdstuk 6 voor de kern Uden. Er worden op voorhand geen bijzonderheden gezien die aanleiding geven tot een grotere afwijking dan de standaard afwijkingmogelijkheid van 10%. De standaard afwijkingmogelijkheid van 10% op basis van de kavel specifieke aspecten wordt zodoende van toepassing geacht. De eerder genoemde staffeling op basis van kavelgrootte blijft eveneens van toepassing. Dit sluit tevens aan bij de eerdere advisering voor de uitgifte van kavels in de naastgelegen Kamer 3.

6.3. Kerkstraat Oost, Zeeland

Het project Kerkstraat-Oost is een woningbouwontwikkeling gelegen in de dorpskern van Zeeland. Het vigerende bestemmingsplan "Ontwikkeling Kerkstraat Oost, Zeeland" is op 28 januari 2021 vastgesteld en onherroepelijk geworden. Binnen het plan is nog een perceel uitgifbaar voor projectmatige bouw. Het betreft een perceel voor de bouw van 5 geschakelde patiowoningen. De kavel is op onderstaande plankaart rood omlijnd. Voor de geschakelde patiowoningen wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de grondprijs voor twee-onder-een-kapwoningen die is vastgesteld voor Zeeland.



Figuur 15: Plankaart Kerkstraat Oost te Zeeland (noordelijk gedeelte plangebied), Gemeente Maashorst

De overige gronden in het plangebied zijn reeds uitgegeven en worden daarom niet behandeld in dit rapport.

6.4. Project Eikenheuvel (indicatief), Uden

Het project Eikenheuvel betreft een woningbouwlocatie aan de zuidwestkant van Uden. Het gebied ligt ten westen van Uden-Zuid nabij De Ruiter. In het gebied wordt de ontwikkeling ca. 460 woningen beoogd. Er wordt een gemengd woonaanbod beoogd met onder andere gestapelde als grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een kapwoningen, vrijstaande woningen en zelfbouwkavels. De ruimtelijke procedures voor het project zijn inmiddels gestart en er wordt beoogd in 2026 een gewijzigd omgevingsplan vast te stellen.

Het woongebied, waarvan ± 40% uitgifbaar is, wordt gevormd door een robuuste groenstructuur met een parkachtige setting met onder andere houtwallen, hagen, boomgaarden en een beekdal met een natuurbosje. Het woongebied krijgt groenstructuren en stedenbouwkundige ensembles in de vorm van erven en hoven. In het gebied worden diverse woningtypologieën gerealiseerd. Deskundigen brengen geen zodoende geen advies uit over de grondprijzen voor de diverse woningtypologieën. Voor het gebied worden maatwerkafspraken gemaakt die aansluiten op het specifieke project en programma.



Figuur 16: Concept programmakaart plan Eikenheuvel, Gemeente Maashorst



Figuur 17: Concept stedenbouwkundig plan Eikenheuvel, Gemeente Maashorst

6.5. Repelakker (Blazoenlaan 16), Zeeland

Blazoenlaan 16 is een losse kavel gelegen in het plangebied Repelakker in Zeeland. Repelakker betreft een woningbouwgebied ten noordwesten van de dorpskern van Zeeland. Het betreft de kavel met perceelnummer H 5194 en een grootte van 476 m². Deze kavel is eerder in de verkoop gebracht als kavel G-15.



Figuur 18 – Kadastrale verbeelding Blazoenlaan 16, Percelloep



Figuur 19 – Verbeelding satellietfoto Blazoenlaan 16, Percelloep

Grondprijnsadvies

Conform de bekende planologie mag op de kavel een vrijstaande woning worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte van 11 m¹ en de maximale goothoogte van 7 m¹ worden hierbij als gemiddeld beoordeeld, ook de overige in het omgevingsplan gestelde bouwkaders worden als gemiddeld beoordeeld. De kavel heeft de achtertuin gelegen op het zuiden, hetgeen geldt als een minpunt. Dit minpunt wordt wel enigszins gemitigeerd doordat er ten oosten en westen van de achtertuin geen bebouwing is gesitueerd. Wel ligt de kavel op het einde van een serie waardoor er sprake is van een hoekligging. Op basis van de beschikbare informatie (CHW bestemmingsplan Repelakker III) heeft de kavel wel vrij zicht op een natuurstrook aan de noordkant van het perceel. Opgemerkt wordt wel dat het plan van het naastgelegen Repelakker III nog niet uitgewerkt is, maar op basis van de beschikbare verbeeldingen wordt gesteld dat de kavel vrij zicht houdt. Zodoende geldt de oriëntatie van de tuin als een beperkt minpunt, maar de ligging en het vrije zicht als een pluspunt. Er wordt een opslag van +5% gesteld op basis van de kaveleigenschappen. Toegepast op de eerder geadviseerde grondprijs voor Zeeland wordt de geadviseerde grondprijs gesteld van € 425 per m² kavel.

6.6. CPO De Scheenen, Reek

CPO De Scheenen is een onderzoekslocatie gelegen in de kern Reek. Het betreft de Tennisvereniging Reek alsmede enkele omliggende gronden. Door de gemeente wordt een verkenning uitgevoerd om te bepalen of woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk is, en zo ja in welke vorm en kwantiteit. De plannen bevinden zich in een vroege verkennende fase en onderstaande verbeelding betreft dan ook nadrukkelijk een conceptverkenning.



Figuur 20 – Studie verkenning planologie en verkaveling De Scheenen, Gemeente Maashorst

Op basis van de locatie en grootte van het plangebied valt te verwachten dat er ca. 15-30 woningen te realiseren zijn binnen het gebied, afhankelijk van de invulling, bebouwingsdichtheid en woningtypes. Er wordt wel opgemerkt dat er door de gemeente mogelijke belemmeringen vanuit agrarische geurcontouren zijn gesignaleerd. Dit kan de nieuwbouwmogelijkheden verminderen. Uit de publieke projectinformatie blijkt dat de locatie beoogd wordt voor de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen. Daarnaast biedt de locatie mogelijkheden voor de realisatie van passende seniorenwoningen. Hiermee kan doorstroming elders binnen de kern of gemeente worden gestimuleerd.

Het grootste voordeel van CPO-projecten is dat woningen bedacht kunnen worden die een specifieke doelgroep voorzien die niet makkelijk uit de voeten kan met een reguliere woning. Er kan ook een hoge mate van sociale cohesie gerealiseerd worden. Nadelen zijn dat het proces langer kan duren en dat CPO's een lagere slagingskans kunnen hebben in vergelijking met reguliere projectontwikkeling. Goede begeleiding en facilitering vergt dan ook extra tijd en plankosten van de gemeente. Deskundigen adviseren daarom om heldere voorwaarden te stellen aan de voortgang van de ontwikkeling. Zo wordt er geadviseerd om een minimumaantal mensen op de wachtlijst te hebben. Zo kan het project ongeremd door bij uitval of terugtrekking van een deelnemer.

6.6.1. Grondprijisadvies CPO De Scheenen

Voor wat betreft het grondprijisniveau stellen deskundigen dat er in deze vroege fase in het algemeen het beste kan worden aangesloten bij de eerder voor Reek vastgestelde grondprijzen. De gestelde grondprijzen bieden in deze vroege fase een stukje houvast en kunnen worden bijgesteld naarmate de kaders en uitwerking van de ontwikkeling duidelijker worden.

Uit de uitvraag blijkt dat er naast rijwoningen ook onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden van specifieke woningtypes zoals seniorenwoningen en rug-aan-rugwoningen. Voor seniorenwoningen geldt dat deze bouwtechnisch gelijkenissen vertonen met verschillende woningtypes. Er wordt geadviseerd aan te sluiten bij het normtype waarmee het beoogde woningtype de meeste gelijkenissen vertoont. Indien het beoogde woningtype sterk afwijkt kan de grondprijis voor vrijstaande woningen worden aangehouden. Voor wat betreft rug-aan-rugwoningen geldt dat deze residueel (per m²) zeer hoge grondprijzen kunnen vertegenwoordigen. Dit komt door de hoge verhouding tussen de gebruiksoppervlakte/opbrengsten ten opzichte van de kleine kavelgroottes waarop dergelijke woningen doorgaans kunnen worden²¹. Er wordt geadviseerd minimaal de grondprijis voor rijwoningen te hanteren in deze voorfase.

Na uitwerking van de plannen kan de grondprijis via **maatwerk** worden bepaald. Dit kan in de vorm van een residuele taxatie op basis van een conceptverkaveling of vastgestelde plankaders.

²¹ Prijslimieten kunnen daarentegen juist een limiterend effect hebben, maar dit hangt nauw samen met de te maken afspraken.

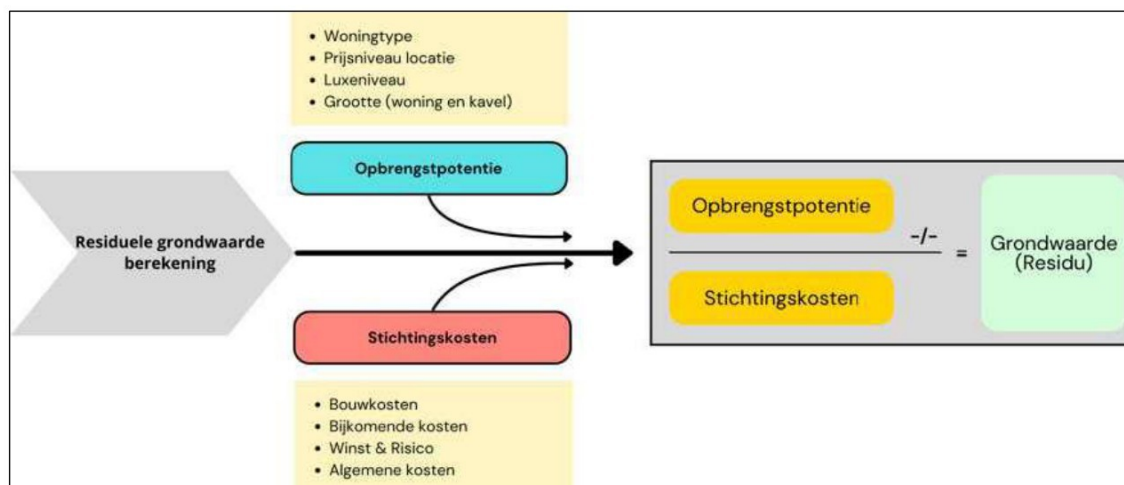
7. INVLOEDSFACTOREN RESIDUELE BEREKENING

7.1. Algemeen

De residuele waarderingsmethodiek is een rekenmethode die gevoelig is voor wijzigingen in de uitgangspunten of prognoses. Bijvoorbeeld wijzigingen aan de opbrengsten van het voltooide project of aan de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de zorgvuldigheid waarmee de verschillende input parameters worden onderzocht en vastgesteld door de deskundigen. Daarom is het waardevol om inzicht te krijgen in hoe wijzigingen van de eigenschappen van een ontwikkeling effect hebben op de resulterende grondprijs. Door beter inzicht te krijgen in het effect van dit soort veranderingen kunnen de grondprijzen passend worden toegepast. Ook kunnen afwijkende situaties eerder worden gesignaleerd zodat hier op kan worden gereageerd. Wanneer de (gewijzigde) uitgangspunten van een ontwikkeling bijvoorbeeld sterk afwijken van de uitgangspunten die in dit advies zijn gehanteerd kan dit bijvoorbeeld een aanleiding zijn om de grondprijs te wijzigen of om te kiezen voor maatwerk. Er is ook een rekenvoorbeeld opgesteld om dit soort effecten inzichtelijk te maken.

Residueel rekenen in het algemeen

De residuele grondwaardemethode bestaat in de kern uit een eenvoudig principe: de potentiële opbrengsten van een ontwikkeling minus de stichtingskosten om deze te realiseren. Het residu van deze som is de grondwaarde c.q. grondprijs. De opbrengsten kunnen hierbij door een deskundige worden bepaald en worden onderbouwd via referenties. De stichtingskosten kunnen benaderd worden aan de hand van kengetallen, bouwbegrotingen en bronnen zoals het bouwkostenkompas. In onderstaand stroomschema is deze methode schematisch weergegeven.



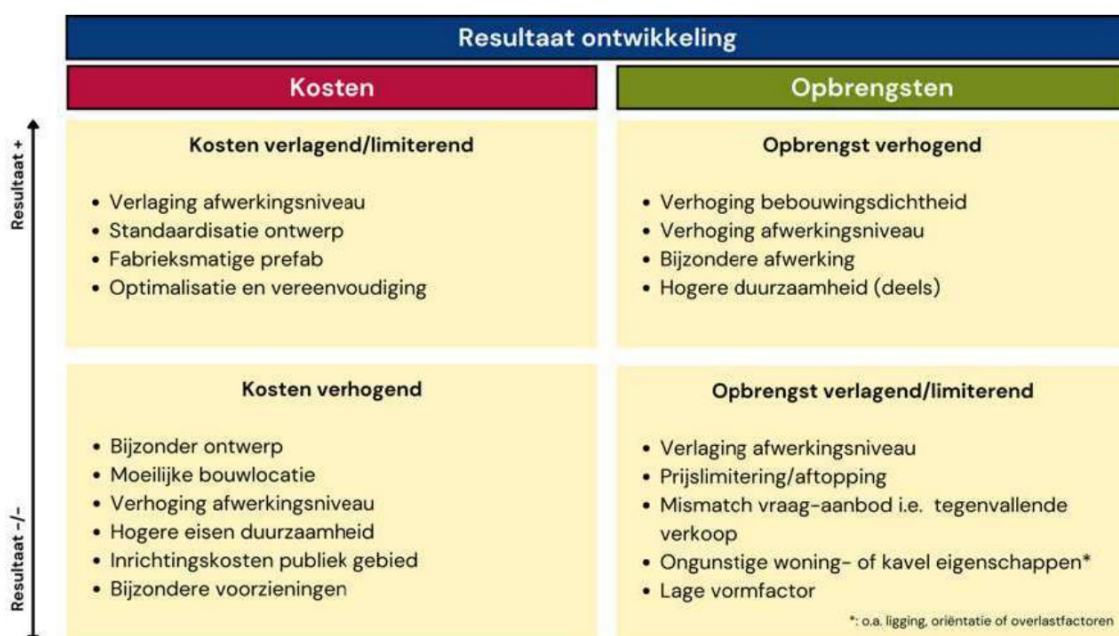
Figuur 21: verbeelding residuele grondwaarde methodiek

Opbrengsten en kosten

De uitkomsten van de residuele berekening zijn vaak een twistpunt tussen gemeente en ontwikkelende partijen. De gemeente wilt een marktconforme prijs voor het verkopen van diens gronden terwijl voor de ontwikkelaar een lagere grondprijs juist minder risico en een hoger ontwikkelresultaat betekent. In veel gevallen zal de ontwikkelaar al verwervingen hebben gedaan, wanneer de grondwaarde hoger is dan deze verwervingsprijs betekent dit een voordeel, bij een lagere grondwaarde juist een tekort dat opgevangen moet worden. Het optimaliseren van de residuele grondwaardeberekening is daarom een belangrijk gedeelte van iedere ontwikkeling.

De residuele grondwaardeberekening heeft twee grote 'knoppen' die direct een groot effect op de uitkomst hebben: de opbrengsten en de kosten. Om de businesscase rond te krijgen zal dus altijd gepoogd worden om de opbrengsten te maximaliseren en de kosten juist te minimaliseren. Er zijn een aantal variabelen die veranderd kunnen worden om dit te realiseren. Per project kan verschillen welke parameters gewijzigd kunnen worden. Sommige wijzigingen zijn onwenselijk voor de leefbaarheid²² of zijn in de praktijk niet toepasbaar, daarnaast kan de verandering van een parameter neveneffecten hebben die het effect versterken of verzwakken²³. Dit geldt zeker voor complexere (her)ontwikkelingen waar sprake is van een combinatie van functies en/of een binnenstedelijke ligging.

Op het hierna weergegeven schema worden de belangrijkste invloedfactoren op de opbrengst en kosten weergegeven. Dit overzicht is niet limitatief, er kunnen projectspecifieke factoren zijn die invloed hebben op de kosten en opbrengsten. Hoe meer opbrengsten er gerealiseerd kunnen worden ten opzichte van de kosten, hoe hoger de grondwaarde zal uitkomen.



Figuur 22: verbeelding invloedfactoren resultaat ontwikkeling

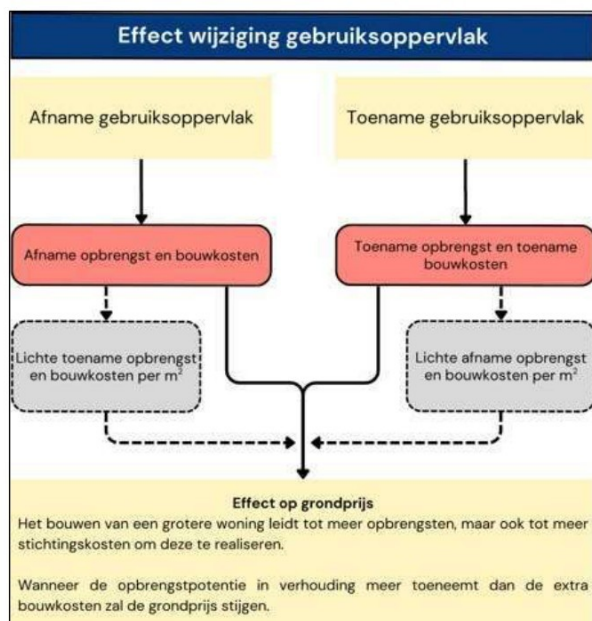
De beïnvloedingsmogelijkheden verschillen niet alleen tussen projecten, maar ook tussen partijen. Prefab fabriekswoningen, modulaire bouwconcepten, de vestigingslocatie en aanwezige expertise kunnen allemaal invloed hebben op de mogelijkheden die een ontwikkelaar/bouwer heeft.

Verandering van de kavel- of woninggrootte

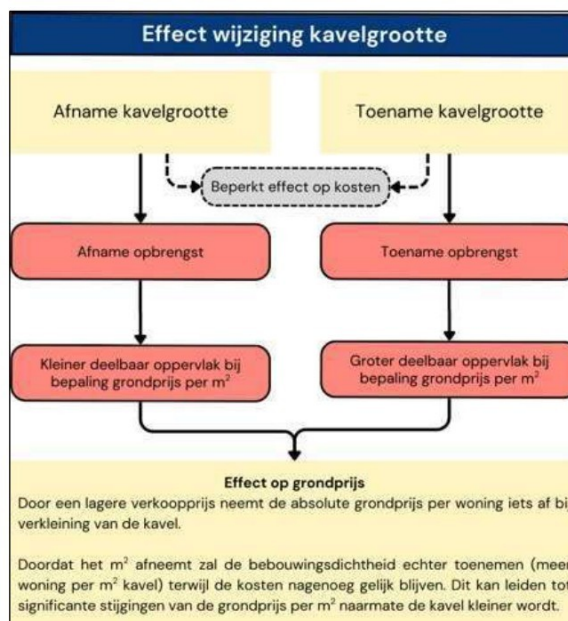
Bij de uitgifte van gemeentegrond wordt in de meeste gevallen de grondprijs bepaald aan de hand van een uitgifteprijs per m² kavel. Dit is de meest praktische toepassingswijze aangezien projecten alle iets van elkaar zullen verschillen. Het is daarin belangrijk om inzichtelijk te hebben welk effect wijziging van de afmetingen heeft op de grondprijs. Dit is hierna schematisch weergegeven.

²² Als voorbeeld: het vergroten van het aantal wooneenheden kan leiden tot een onacceptabele parkeerdruk op de omgeving.

²³ Als voorbeeld: het realiseren van meer wooneenheden leidt tot een hoger aantal te realiseren parkeerplaatsen waaruit extra kosten ontstaan.



Figuur 23: effect verandering gebruiksoppervlak op grondprijs



Figuur 24: effect verandering kavelgrootte op grondprijs

Voor de invloed van de kavelgrootte heeft soms een effect dat tegen de intuïtie in gaat. Gevoelsmatig zou de grondprijs moeten afnemen voor een kleinere of goedkopere woning, maar omdat de bebouwendichtheid bij kleinere woningen vaak toeneemt kan de prijs per m² soms juist toenemen. Dat een betaalbare rijwoning een hogere grondprijs per m² kavel heeft dan een vrijstaande woning klinkt dan ook vaak vreemd, maar is goed verklaarbaar op basis van de bovenstaande effecten²⁴. De visualisatie van de verhouding tussen de grondprijs en kavelgrootte in § 6.2 maakt dit effect inzichtelijker. Het bekijken van de grondquote kan hierbij een nuttige controlemethode zijn die door deskundigen en taxateurs dan ook vaak wordt toegepast. De grondquote is het aandeel van de grondwaarde in de totale waarde van een onroerende zaak²⁵. Grondquotes van ca. 20% tot 30% zijn gangbaar, maar het is ook mogelijk om een hogere of lagere grondquote te hebben. Een hogere grondquote duidt daarbij op vastgoed met relatief hoge opbrengst zoals vrijstaande woningen. Een lage grondquote duidt juist op vastgoed dat relatief onrendabel is: in de huidige markt bijvoorbeeld middenhuur of woningen met een afgetopte verkoopprijs.

²⁴ Hypothetisch: als een vrijstaande woning op een kavel van vergelijkbaar formaat als een (betaalbare) rijwoning gerealiseerd zou worden, dan zou de grondprijs ook toenemen.

²⁵ Voorbeeld: als de totale waarde van een woning wordt gewaardeerd op € 400.000 en de grondwaarde wordt gewaardeerd op € 100.000 dan wordt gesteld dat de grondquote 25% bedraagt.

7.2. Rekenvoorbeeld

Ter illustratie van het voornoemde wordt aan de hand van een rekenvoorbeeld toegelicht hoe de gevoeligheid in een residuele berekening in de praktijk tot uiting komt. In onderstaande residuele berekening zijn drie theoretische rijwoningen uiteengezet in een vereenvoudigde versie van het residuele rekenmodel.

Type 1 tot en met 3 betreffen varianten van eenzelfde type rijwoning met respectievelijk een kleine kavel (80 m²), middelgrote kavel (120 m²) en een grote kavel (160 m²). De prijs zal door de verschillen in perceelgrootte veranderen. De v.o.n.-prijs voor de ruime variant stijgt met € 18.000 terwijl de kleine variant juist met dit bedrag daalt. Beide prijzen blijven redelijkerwijs in lijn met een normale referentiebandbreedte uit de praktijk. De bouwkosten zullen door het grotere perceel wijzigen. Bij een groter perceel zullen de bouwkosten iets meestijgen²⁶. Bijkomende kosten en WRAK zijn op basis van een percentage van de bouwkosten, deze stijgen dus in gelijke tred mee.

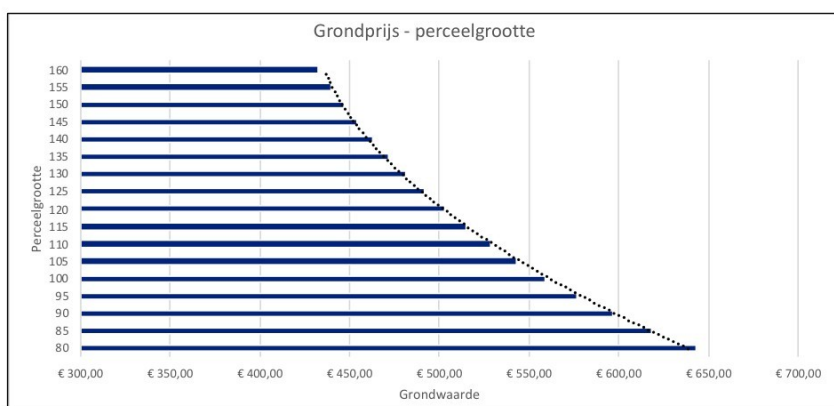
Residuele grondwaarde	Type woning 1	Type woning 2	Type woning 3	Totaal
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	
Type	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning	
m2 gbo	120	120	120	360
m2 bvo	158	158	158	474
m2 kavel	80	120	160	360
Marktwaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 360.000,00	€ 378.000,00	€ 396.000,00	€ 1.134.000,00
per m2 gbo	€ 3.000,00	€ 3.150,00	€ 3.300,00	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 297.520,66	€ 312.396,69	€ 327.272,73	€ 937.190,08
Stichtingskosten				
Bouwkosten	€ 189.473,68	€ 193.421,05	€ 197.368,42	€ 580.263,16
per m2 bvo	€ 1.200,00	€ 1.225,00	€ 1.250,00	
Bijkomende kosten	13% € 24.631,58	€ 25.144,74	€ 25.657,89	€ 75.434,21
Algemene kosten	4% € 11.900,83	€ 12.495,87	€ 13.090,91	€ 37.487,60
Winst & Risico	6% € 17.851,24	€ 18.743,80	€ 19.636,36	€ 56.231,40
Financieringskosten	€ 2.219,47	€ 2.278,73	€ 2.337,99	€ 6.836,19
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 56.603	€ 58.663	€ 60.723	€ 175.989,41
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 246.076,80	€ 252.084,19	€ 258.091,57	
per m2 bvo	€ 1.558,49	€ 1.596,53	€ 1.634,58	
Totaal stichtingskosten	€ 246.076,80	€ 252.084,19	€ 258.091,57	€ 756.252,57
Per woning				
Grondwaarde (excl btw)	€ 51.443,86	€ 60.312,50	€ 69.181,15	
quote	17%	19%	21%	
per m2 kavel	€ 643,05	€ 502,60	€ 432,38	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 51.443,86	€ 60.312,50	€ 69.181,15	€ 180.937,51

Figuur 25: rekenvoorbeeld gevoeligheid residuele berekening (theoretische cijfers)

Onder aan de streep leiden deze wijzigingen tot grote verschillen in grondprijs. Terwijl de op de bouwgrond gerealiseerde woningen weinig van elkaar verschillen lopen de grondprijzen sterk uiteen. In bovenstaand voorbeeld neemt de grondprijs per m² bijvoorbeeld met zo'n 33% toe van € 430,00 per m² tot € 645,00 per m² tussen de grootste en kleinste variant. In de grondquote zijn deze verschillen ook goed terug te zien: 21% voor de grote variant, maar slechts 17% in de kleine variant.

²⁶ Bijvoorbeeld kosten voor extra grondwerkzaamheden, erfverhardingen en erfafscheidingen. Bij woningen verder van de straatkant kunnen ook de kosten voor nutsvoorzieningen zoals leidingen en kabels toenemen.

Ontwikkelaars zullen hun eigen versie van deze berekening opmaken om hun programma en opbrengsten te optimaliseren. Zoals te zien in de hieronder opgenomen grafiek (op basis van interpolatie van bovenstaand rekenvoorbeeld) leidt een afname van de perceelgrootte tot een oplopende meterprijs. Het is daarom belangrijk om niet alleen de grondprijs statisch te hanteren, maar ook om actief om te gaan met het woningprogramma dat wordt toegestaan. Zo kan er voorkomen worden dat er door een onwenselijke optimalisatie woningen worden gerealiseerd die niet aansluiten op de woningbehoefte of de beschikbare draagkracht van de voorzieningen. Instrumenten zoals het hanteren van een grondquote als minimum kunnen zorgen dat de controle behouden wordt.



Figuur 26: verhouding grondwaarde per m² ten opzichte van perceelgrootte

7.3. Aandachtsgebied: kleine woningtypes

In de afgelopen jaren zijn er steeds vaker kleine woningtypes gerealiseerd in woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld in de vorm van eenlaags rijwoningen of rug-aan-rugwoningen. Dit soort woningen kunnen worden aangeboden in betaalbare prijsklassen en dragen zo bij aan de realisatiedoelen voor betaalbare woningbouw. Verschillende bouwers/ontwikkelaars hebben gestandaardiseerde producten ontwikkeld waardoor zij dit soort woningen ook efficiënt kunnen bouwen. Een groot aandachtspunt voor dit soort woningtypes is dat de hiervoor behandelde effecten op de grondprijs bij dit soort woontypes extreme vormen kunnen aannemen. Wanneer kleine kavels en woningen worden gerealiseerd zonder inachtnaam van de effecten op de grondprijs kan dit leiden tot grote verschillen tussen de uitgifteprijs en de daadwerkelijke grondwaarde. De normale grondprijs sluit daardoor in sommige situaties niet langer aan bij de beoogde ontwikkeling.

Bij zeer kleine kavels en woningen kan de grondwaarde voor dit soort woningen hoog oplopen. In vergelijking met 'reguliere' rijwoningen kan de verkoopprijs voor een klein type woning (50-75 m² gbo) tientallen procenten hoger uitkomen. Vergelijking op meterprijzen loopt snel krom door de kleine oppervlaktes. Kopers kijken dan ook eerder naar de absolute prijs en doen op basis daarvan een bod of aankoop. Omdat er een hogere betaalbaarheid geldt voor de kernbenodigdheden van een woning (verder gestuwd door de huidige woningschaarste) leidt dit tot meterprijzen die in extreme gevallen bijna dubbel zo hoog liggen als een reguliere rijwoning in dezelfde regio.

Door het kleinere bouwoppervlak nemen de bouwkosten per m² weliswaar eveneens toe, maar dit is in verhouding aanzienlijk minder dan de toename van de opbrengsten. Dit leidt samen tot een residuele grondwaarde die aanzienlijk hoger ligt dan bij reguliere woningbouw²⁷.

²⁷ Verplaatsen van de parkeergelegenheid naar centrale publieke parkeerterreinen versterkt dit effect verder. Het

Concluderend wordt een tweeledig advies gegeven bij het uitgeven van grond voor kleine woningtypes:

1. Leg binnen een gebied duidelijk vast hoeveel woningen worden gerealiseerd. Bij aanpassing van kavelgroottes of het aantal woningen wordt geadviseerd om de effecten van deze wijziging op de grondprijs te beoordelen.
2. Beoordeel bij de ontwikkeling van kleine woningtypes in welke mate deze afwijken van de normatieve woningen. Bij significant kleinere kavels of woningen wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen om te voorkomen dat de uitgifteprijs niet langer overeenkomt met de daadwerkelijke grondwaarde.

8. ADVISERING MIDDENHUUR

8.1. Algemeen

Door de gemeente Maashorst is verzocht om voor 2026 tevens inzage te geven in het grondprijsniveau van (grondgebonden) middenhuurwoningen. Net als bij sociale woningbouw hangt de grondprijs voor middeldure huurwoningen nauw samen met de exploitatievoorwaarden en de bouwvorm waarin de woningen worden gerealiseerd. Factoren zoals het huurprijsniveau, looptijd en de exploitatiekosten hebben bijvoorbeeld effect op de uiteindelijke grondprijs. Een woning die na 10 uitgepand mag worden zal bijvoorbeeld een ander opbrengstniveau kennen dan een huurwoning waarbij voor minimaal 20 jaar conform middenhuur verhuurd moet worden.

Door deskundigen is een indicatieve residuele doorrekening van een middenhuurwoning opgesteld. Hiervoor is een rijwoning doorgerekend die binnen de categorie middeldure huur valt (tot € 1.200 p.m.²⁸). Het gehanteerde woningtype is grotendeels afgeleid van de uitgangspunten van de eerder doorgerekende sociale koop rijwoning. Om de bedrijfswaarde te bepalen is gebruikgemaakt van de DCF-methode.

8.2. Controle huurniveau

Deskundigen hebben een indicatieve huurprijscheck ingevuld om de maximaal redelijke huur te toetsen. Hieruit volgt een uitkomst van ca. € 1.310 per maand op basis van de te verwachten eigenschappen van de woning (metrage woonruimtes, woz, energieabel, etc.). Er is tevens een referentie-onderzoek uitgevoerd om te controleren of het markthuur niveau vergelijkbaar of hoger ligt dan de middenhuurgrens. Dit referentieonderzoek geeft onderstaande resultaten.

Adres	Plaats	Transactiedatum	GBO (m ²)	Huurprijs	Huurprijs per m ² per jaar
Zuster Theodardahof 22	Uden	16-9-2024	109	€ 1.790 p.m.	€ 197
Zuster Theodardahof 9	Uden	27-7-2025	109	€ 1.790 p.m.	€ 197
Dr. Abraham Kuyperslaan 52	Veghel	29-8-2024	105	€ 1.425 p.m.	€ 163
Bolle Akker 10	Boekel	13-4-2025	100	€ 1.375 p.m.	€ 165
Julianastraat 82	Boekel	8-3-2024	98	€ 1.295 p.m.	€ 159

percentage uitgeefbare grond binnen een plan neemt verder af terwijl dit de verkoopprijs van de woning slechts beperkt beïnvloed.

²⁸ Per 2025 bedraagt de landelijke middenhuurgrens maximaal € 1.184,82 per maand op basis van het WWS. Per schrijfdatum was de grens voor 2026 nog niet vastgesteld, maar op basis van de loonstijgingen en inflatie valt een maximum van rond de € 1.220 tot € 1.240 per maand te verwachten. Omdat deze grens nog niet is vastgesteld en niet elke middeldure huurwoning tegen de maximale prijs verhuurd kan worden is € 1.200 per maand aangehouden in de berekening.

Alle opgenomen referenties zijn nieuwbouwwoningen in Uden en omliggende kernen. Op basis van het referentieonderzoek wordt geconcludeerd dat de betaalbaarheid vanuit de markt vergelijkbaar tot hoger ligt dan de middenhuurgrens. De onderkant van de bandbreedte ligt op ca. € 160 per m² per jaar en correspondeert voor de normwoning al met de gestelde grens van € 1.200 per maand. Uden wordt in het algemeen zelfs iets hoger beoordeeld en voor een deel van de referenties zal de huur in de tussenliggende periode inmiddels geïndexeerd zijn. Een huur van € 1.200 per maand wordt reëel geacht als uitgangspunt voor de berekening.

8.3. Parameters berekening

Voor de DCF geldt het uitgangspunt dat de huurwoningen voor 15 jaar conform verhuurd dienen te worden aan de doelgroep c.q. binnen de gemeentelijke kaders voor middeldure huur (o.b.v. Doelgroepenverordening Maashorst). Deze gegevens dienen als basis voor de DCF-berekening, waarvan de bedrijfswaarde is gehanteerd in de residuele berekening en resulteert in de onderstaande indicatieve grondwaarde.

Er wordt benadrukt dat onderstaande een indicatieve doorrekening is. Wijziging van de huurparameters of het woningtype leidt tot verandering van de resulterende grondwaarde.

Uitgangspunten	Type	Gbo	Bvo	Kavelgrootte	Bouwkosten	VON-prijs
	Middeldure huur	90 m ²	125 m ²	100 m ²	€ 1.425 per m ²	€ 342.00

DCF-berekening	Huurtarief	Onderhoud	Beheer	BAR	Bedrijfswaarde	Prijs per m ² gbo
	€ 1.200/mnd.	€ 1.250/jr.	€ 400/jr.	4,40%	€ 327.059	€ 3.634

Residuele berekening	Grondwaarde (ex. btw)	Grondwaarde per m ² (ex. btw)	Grondquote
	€ 39.500 per kavel (indicatief)	€ 395 per m² (indicatief)	14,6%

Ten opzichte van de koopwoningen is de grondwaarde lager. Dit komt voornamelijk doordat de opbrengstpotentie gelimiteerd is door de wet- en regelgeving voor (midden)huurwoningen. Tegelijkertijd zijn de stichtingskosten vergelijkbaar met koopwoningen waardoor de resulterende grondwaarde lager uitvalt²⁹. Door de toegenomen regulering op de huurmarkt staat middeldure huur steeds meer onder druk als businesscase, hetgeen leidt tot een drukkend effect op de grondprijs.

Op het moment dat de exploitatiekaders bekend zijn kan een nauwkeurige berekening worden opgesteld voor de in een project te realiseren middenhuurwoningen. Afhankelijk van de inputparameters en het plan van eisen is het voorstelbaar dat hieruit een andere grondprijs naar voren kan komen dan hier berekend is, zodoende betreft de genoemde grondprijs expliciet een indicatieve grondprijs. Er wordt geadviseerd om als ondergrens de grondprijs voor sociale huurwoningen te hanteren.

De bijbehorende DCF-berekening en residuele berekening zijn toegevoegd aan de bijlage.

²⁹ In de praktijk wordt er gezien dat er bij de ontwikkeling van huurwoningen soms besparingen/optimalisaties worden toegepast ten opzichte van koopwoningen om de businesscase gunstiger uit te laten komen. Het kan daarom wenselijk zijn om vast te leggen wat het vereiste opleverniveau is met betrekking tot afwerking en voorzieningen.

9. SAMENVATTING

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

Uitgifteprijsen woningbouwgrond

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw
Kavels t.b.v. vrijstaande woning (basisprijs)	
Grondwaarde kavels*	€ 450,00
Seriematige woningbouw (basisprijs)	
Grondwaarde rijwoning	€ 485,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 395,00
Grondwaarde sociale koopwoning	€ 395,00
Grondwaarde woonwagenstandplaats	Maatwerk**
Middeldure huur	
Grondwaarde middeldure huur	€ 395,00 (indicatief)**

* Met inachtneming degressief stelsel in stappen van 500 m². Eerste staffel van 750 m² voor woningen met ruime bebouwingmogelijkheden (zie §4.2)

** Ondergrens grondwaarde sociale woningbouw grondgebonden

Uitsplitsing kernen

Type	Kern	Uden (100%)	Schaijk, Zeeland (90%)	Volkel (85%)	Odiliapeel, Reek (80%)
Kavel t.b.v. vrijstaande woning		€ 450,00	€ 405,00	€ 385,00	€ 360,00
Grondwaarde rijwoning		€ 485,00	€ 440,00	€ 415,00	€ 390,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning		€ 395,00	€ 355,00	€ 335,00	€ 315,00
Grondwaarde sociale koopwoning		€ 395,00	€ 355,00	€ 335,00	€ 315,00

10. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Referentieonderzoek nieuwbouwwoningen
3. Uitgiftebeleid gemeentes
4. Kengetallen bouwkosten
5. Gestandaardiseerde woningcategorieën
6. Residuele grondwaardeberekening
7. Berekening middeldure huur (indicatief)
 - a. Residuele grondwaardeberekening
 - b. DCF-berekening

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 Blazoelaan 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.

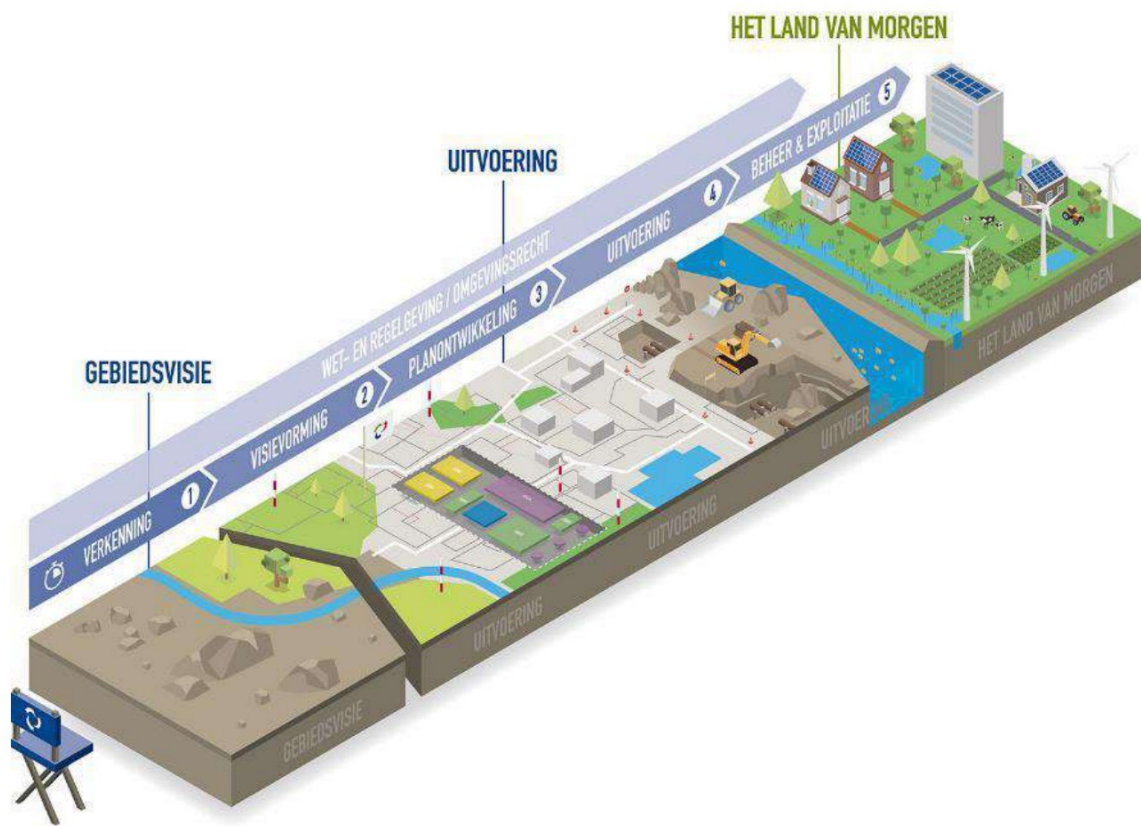
14. Klachtenafhandeling

Bent u niet tevreden over onze dienstverlening laat het ons dan weten via kwaliiteit@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 WONINGBOUW PROJECTMATIG

TRANSACTIES

Twee-onder-één-kapwoningen nieuwbouw

Datum	Project	Type	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlakt	Transactieprij VON	Perceel	Transactieprij per m ²	Transactieprij per m ² (inc. in-taxe)		
18-03-2025	DE BOLST, FASE 5	2-onder-1-kapwoning	Levensloop twee-onder-één-kapwoning type F (Bouwnummer 24)	Erp	109	€ 460.000	311	€	4.220	€ 4.297	
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	2-onder-1-kapwoning	Levensloop twee-onder-één-kapwoning type F (Bouwnummer 25)	Erp	109	€ 462.500	311	€	4.243	€ 4.360	
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	2-onder-1-kapwoning	Levensloop twee-onder-één-kapwoning type F (Bouwnummer 26)	Erp	109	€ 467.500	311	€	4.289	€ 4.407	
11-02-2025	DE BOLST, FASE 5	2-onder-1-kapwoning	Levensloop twee-onder-één-kapwoning type F (Bouwnummer 27)	Erp	109	€ 460.000	305	€	4.220	€ 4.297	
18-03-2025	DE BOLST, FASE 5	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoning type C (Bouwnummer 8), 5469 HC Erp	Erp	161	€ 506.000	287	€	3.143	€ 3.200	
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoning type C (Bouwnummer 9), 5469 HC Erp	Erp	160	€ 495.000	287	€	3.094	€ 3.179	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type A (Bouwnummer 1), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 500.000	312	€	3.788	€ 3.788	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type A (Bouwnummer 2), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 500.000	312	€	3.788	€ 3.788	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type A (Bouwnummer 3), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 500.000	312	€	3.788	€ 3.788	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type A (Bouwnummer 4), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 500.000	312	€	3.788	€ 3.788	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 5), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 6), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 7), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 8), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 9), 5388 I Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 10), 5388 Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 11), 5388 Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	233	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 12), 5388 Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	233	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 13), 5388 Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	233	€	3.598	€ 3.598	
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 2	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 14), 5388 Nistelrode	Nistelrode	132	€ 475.000	233	€	3.598	€ 3.598	
23-09-2024	Vlasroot	2-onder-1-kapwoning	Vlasroot 35 A, 5411 AC Zeeland	Zeeland	132	€ 529.000	299	€	4.008	€ 4.195	
23-09-2024	Vlasroot	2-onder-1-kapwoning	Vlasroot 35, 5411 AC Zeeland	Zeeland	135	€ 549.000	298	€	4.067	€ 4.257	
21-05-2025	Zijtaart Zuid	2-onder-1-kapwoning	2-onder-1-kapwoning XL Veldbloem & Weideblo (Bouwnummer B Veghel)	Veghel	167	€ 625.000	285	€	3.743	€ 3.743	
21-05-2025	Zijtaart Zuid	2-onder-1-kapwoning	2-onder-1-kapwoning XL Veldbloem & Weideblo (Bouwnummer B Veghel)	Veghel	155	€ 605.000	283	€	3.903	€ 3.903	
21-05-2025	Zijtaart Zuid	2-onder-1-kapwoning	2-onder-1-kapwoning XL Veldbloem & Weideblo (Bouwnummer B Veghel)	Veghel	155	€ 605.000	283	€	3.903	€ 3.903	
21-05-2025	Zijtaart Zuid	2-onder-1-kapwoning	2-onder-1-kapwoning XL Veldbloem & Weideblo (Bouwnummer B Veghel)	Veghel	167	€ 625.000	276	€	3.743	€ 3.743	
09-01-2024	De Ruiter	2-onder-1-kapwoning	2 tweekapper type B1 De Ruiter (Bouwnummer 2), 5406 NE Uden	Uden	165	€ 569.000	266	€	3.448	€ 3.862	
09-01-2024	De Ruiter	2-onder-1-kapwoning	5 tweekapper type B3s De Ruiter (Bouwnummer 5), 5406 NI Uden	Uden	163	€ 572.500	279	€	3.512	€ 3.934	
12-02-2025	7 woningen Volkeisewi	2-onder-1-kapwoning	Tweekapper (Bouwnummer 6), 5405 NA Uden	Uden	117	€ 459.000	169	€	3.923	€ 3.994	
12-02-2025	7 woningen Volkeisewi	2-onder-1-kapwoning	Tweekapper (Bouwnummer 7), 5405 NA Uden	Uden	117	€ 465.000	197	€	3.974	€ 4.047	
Gemiddeldes						135,9	€ 506.817	265,9	€	3.752	€ 3.815

Rijwoningen nieuwbouw

Datum	Project	Type	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlakt	Transactieprij VON	Perceel	Transactieprij per m ²	Transactieprij per m ² (inc. in-taxe)	Hoek/Tussen	
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 5), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 365.000	124	€	3.380	€ 3.473	Tussenwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 6), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 350.000	125	€	3.241	€ 3.330	Tussenwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 11), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 350.000	124	€	3.241	€ 3.330	Tussenwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 12), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 365.000	124	€	3.380	€ 3.473	Tussenwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Hoekwoning type B (Bouwnummer 1), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 380.000	161	€	3.519	€ 3.615	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Hoekwoning type B (Bouwnummer 4), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 393.500	187	€	3.644	€ 3.744	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Hoekwoning type B (Bouwnummer 7), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 383.500	166	€	3.551	€ 3.649	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Hoekwoning type B (Bouwnummer 10), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 383.500	166	€	3.551	€ 3.649	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Hoekwoning type B (Bouwnummer 13), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 385.000	166	€	3.565	€ 3.663	Hoekwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Hoekwoning	Hoekwoning Type C1 (Bouwnummer 27), 5388 Nistelrode	Nistelrode	103	€ 400.000	201	€	3.883	€ 3.883	Hoekwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Hoekwoning	Hoekwoning Type C1 (Bouwnummer 30), 5388 Nistelrode	Nistelrode	103	€ 400.000	201	€	3.883	€ 3.883	Hoekwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Tussenwoning	Tussenwoning Type C2 (Bouwnummer 28), 5388 Nistelrode	Nistelrode	103	€ 365.000	120	€	3.544	€ 3.544	Tussenwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Tussenwoning	Tussenwoning Type C2 (Bouwnummer 29), 5388 Nistelrode	Nistelrode	103	€ 365.000	120	€	3.544	€ 3.544	Tussenwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Hoekwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer 805), 5465 Veghel	Veghel	114	€ 405.000	201	€	3.553	€ 3.553	Hoekwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Hoekwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer 808), 5465 Veghel	Veghel	114	€ 405.000	195	€	3.553	€ 3.553	Hoekwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Hoekwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer 812), 5465 Veghel	Veghel	114	€ 405.000	177	€	3.553	€ 3.553	Hoekwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Hoekwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer 814), 5465 Veghel	Veghel	114	€ 405.000	191	€	3.553	€ 3.553	Hoekwoning
Gemiddeldes						108,2	€ 382.676	161,7	€	3.537	€ 3.588

Rijwoningen nieuwbouw (t.b.v. sociale koop)

Datum	Project	Type	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlakt	Transactieprij VON	Perceel	Transactieprij per m ²	Transactieprij per m ² (inc. in-taxe)	Hoek/Tussen	
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Starters hoekwoning type D (Bouwnummer 14), 5469 HC Erp	Erp	76	€ 295.000	160	€	3.882	€ 3.988	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Starters hoekwoning type D (Bouwnummer 18), 5469 HC Erp	Erp	76	€ 290.000	150	€	3.816	€ 3.921	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Starters hoekwoning type D (Bouwnummer 19), 5469 HC Erp	Erp	76	€ 287.500	147	€	3.783	€ 3.887	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Starters hoekwoning type D (Bouwnummer 23), 5469 HC Erp	Erp	76	€ 300.000	186	€	3.947	€ 4.056	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Levensloop hoekwoning type H (Bouwnummer 28), 5469 HC Erp	Erp	97	€ 365.000	169	€	3.763	€ 3.866	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Hoekwoning	Levensloop hoekwoning type H (Bouwnummer 32), 5469 HC Erp	Erp	97	€ 370.000	192	€	3.814	€ 3.919	Hoekwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Tussenwoning	Levensloop tussenwoning type G (Bouwnummer 29), 5469 HC Erp	Erp	97	€ 340.000	116	€	3.505	€ 3.602	Tussenwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Tussenwoning	Levensloop tussenwoning type G (Bouwnummer 30), 5469 HC Erp	Erp	97	€ 340.000	118	€	3.505	€ 3.602	Tussenwoning
06-01-2025	DE BOLST, FASE 5	Tussenwoning	Levensloop tussenwoning type G (Bouwnummer 31), 5469 HC Erp	Erp	97	€ 340.000	119	€	3.505	€ 3.602	Tussenwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Tussenwoning	Tussenwoning Type E2 (Bouwnummer 16), 5388 Nistelrode	Nistelrode	97	€ 315.000	111	€	3.247	€ 3.247	Tussenwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Tussenwoning	Tussenwoning Type E2 (Bouwnummer 17), 5388 Nistelrode	Nistelrode	97	€ 315.000	111	€	3.247	€ 3.247	Tussenwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Tussenwoning	Tussenwoning Type E2 (Bouwnummer 18), 5388 Nistelrode	Nistelrode	97	€ 315.000	111	€	3.247	€ 3.247	Tussenwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Tussenwoning	Tussenwoning Type E2 (Bouwnummer 19), 5388 Nistelrode	Nistelrode	97	€ 315.000	111	€	3.247	€ 3.247	Tussenwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Hoekwoning	Hoekwoning Type E1 (Bouwnummer 15), 5388 Nistelrode	Nistelrode	97	€ 340.000	209	€	3.505	€ 3.505	Hoekwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Hoekwoning	Hoekwoning Type E1 (Bouwnummer 20), 5388 Nistelrode	Nistelrode	97	€ 335.000	193	€	3.454	€ 3.454	Hoekwoning
27-03-2024	Burgtsje Buurt	Hoekwoning	Type E (Bouwnummer E24), 5427 Boekel	Boekel	98	€ 362.500	280	€	3.699	€ 4.022	Hoekwoning
04-06-2024	Burgtsje Buurt	Hoekwoning	Type E (Bouwnummer E27), 5427 Boekel	Boekel	98	€ 372.500	329	€	3.801	€ 4.016	Hoekwoning
14-06-2024	Burgtsje Buurt	Hoekwoning	Type E (Bouwnummer E28), 5427 Boekel	Boekel	98	€ 374.000	340	€	3.816	€ 4.032	Hoekwoning
02-04-2024	Burgtsje Buurt	Hoekwoning	Type E (Bouwnummer E30), 5427 Boekel	Boekel	98	€ 374.000	340	€	3.816	€ 4.110	Hoekwoning
04-06-2024	Burgtsje Buurt	Tussenwoning	Type F (Bouwnummer F26), 5427 Boekel	Boekel	105	€ 345.000	204	€	3.286	€ 3.472	Tussenwoning
23-04-2024	Burgtsje Buurt	Tussenwoning	Type F (Bouwnummer F25), 5427 Boekel	Boekel	105	€ 342.500	193	€	3.262	€ 3.513	Tussenwoning
14-06-2024	Burgtsje Buurt	Tussenwoning	Type F (Bouwnummer F29), 5427 Boekel	Boekel	105	€ 349.000	230	€	3.324	€ 3.512	Tussenwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Tussenwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer 806), 5465 Veghel	Veghel	86	€ 405.000	128	€	4.709	€ 4.709	Tussenwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Tussenwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer 807), 5465 Veghel	Veghel	86	€ 405.000	128	€	4.709	€ 4.709	Tussenwoning
Gemiddeldes						93,8	€ 341.333	182	€	3.662	€ 3.770

AANBOD

Aanbod twee-onder-een-kapwoningen

Project	Adres	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m ²	Status
Teresiahoeve	Bouwnummer 12	Veghel	166	€ 529.000	245	€ 3.187	Verkocht onder voorbehoud
Teresiahoeve	Bouwnummer 16	Veghel	171	€ 529.000	214	€ 3.094	Verkocht onder voorbehoud
Teresiahoeve	Bouwnummer 8	Veghel	166	€ 535.000	268	€ 3.223	Verkocht onder voorbehoud
Teresiahoeve	Bouwnummer 14	Veghel	171	€ 549.000	274	€ 3.211	Verkocht onder voorbehoud
Teresiahoeve	Bouwnummer 17	Veghel	171	€ 549.000	283	€ 3.211	Verkocht onder voorbehoud
Teresiahoeve	Bouwnummer 15	Veghel	171	€ 554.000	300	€ 3.240	Verkocht onder voorbehoud
De Oudedijk	Bouwnummer C2	Odiliapeel	113	€ 479.500	175	€ 4.243	Beschikbaar
Wintertuin	Bouwnummer 1	Nistelrode	154	€ 560.000	326	€ 3.636	Beschikbaar
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 33	Volkel	143	€ 520.000	188	€ 3.636	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 34	Volkel	143	€ 520.000	184	€ 3.636	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 27	Volkel	143	€ 525.000	211	€ 3.671	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 28	Volkel	143	€ 525.000	210	€ 3.671	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 35	Volkel	143	€ 535.000	231	€ 3.741	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 32	Volkel	143	€ 540.000	263	€ 3.776	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 29	Volkel	143	€ 545.000	280	€ 3.811	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 30	Volkel	143	€ 545.000	275	€ 3.811	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 31	Volkel	143	€ 545.000	270	€ 3.811	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 26	Volkel	143	€ 555.000	301	€ 3.881	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 38	Volkel	152	€ 604.000	264	€ 3.974	Beschikbaar
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 72	Volkel	152	€ 605.000	284	€ 3.980	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 37	Volkel	152	€ 606.000	271	€ 3.987	Beschikbaar
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 39	Volkel	152	€ 615.000	287	€ 4.046	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 2	Volkel	152	€ 625.000	342	€ 4.112	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 5	Volkel	152	€ 625.000	327	€ 4.112	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE Q bouwnr. 71	Volkel	162	€ 625.000	289	€ 3.858	Onder optie
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE Q bouwnr. 36	Volkel	162	€ 630.000	312	€ 3.889	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE Q bouwnr. 3	Volkel	162	€ 645.000	333	€ 3.981	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE Q bouwnr. 4	Volkel	162	€ 645.000	328	€ 3.981	Verkocht onder voorbehoud
	Gemiddeldes		153	€ 566.589	269	€ 3.729	

Aanbod rijwoningen

Project	Adres	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m ²	Status	Hoek/tussen
Bitswijk	Bitswijk 9	Uden	120	€ 465.000	152	€ 3.875	Verkocht onder voorbehoud	hoekwoning
Teresiahoeve	Bouwnummer 19	Veghel	115	€ 399.000	163	€ 3.470	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
Teresiahoeve	Bouwnummer 20	Veghel	115	€ 399.000	163	€ 3.470	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
Teresiahoeve	Bouwnummer 21	Veghel	119	€ 410.000	170	€ 3.445	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
Niemeskant Fase 1	Tussenwoning TYPE N bouwnr. 42	Volkel	122	€ 445.000	110	€ 3.648	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
Niemeskant Fase 1	Tussenwoning type N bouwnr. 42	Volkel	122	€ 445.000	110	€ 3.648	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
Niemeskant Fase 1	Hoekwoning TYPE M bouwnr. 41	Volkel	118	€ 450.000	168	€ 3.814	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
Niemeskant Fase 1	Hoekwoning TYPE M bouwnr. 43	Volkel	118	€ 450.000	144	€ 3.814	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
	Gemiddeldes		119	€ 432.875	148	€ 3.648		

Aanbod rijwoningen (t.b.v. sociale koop)

Project	Adres	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m ²	Status	Hoek/tussen
De Oudedijk	Bouwnummer 2	Odiliapeel	85	€ 379.000	147	€ 4.459	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Oudedijk	Bouwnummer 1	Odiliapeel	85	€ 390.950	235	€ 4.599	Onder optie	Hoekwoning
De Oudedijk	Bouwnummer 3	Odiliapeel	85	€ 390.950	230	€ 4.599	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
	Gemiddeldes		85	€ 386.967	204	€ 4.553		

BIJLAGE 3

UITGIFTEBELEID OMLIGGENDE GEMEENTES

WONEN – VRIJE SECTOR

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs							
Bernheze 2025		<i>Heesch</i>	<i>Heeswijk-Dinther & Nistelrode</i>	<i>Loosbroek en Vorstenbosch</i>				
	Vrijstaand	€ 415,- per m ²	€ 395,- per m ²	€ 355,- per m ²				
	Tussenwoning	€ 505,- per m ²	€ 480,- per m ²	€ 430,- per m ²				
	Hoekwoning	€ 445,- per m ²	€ 425,- per m ²	€ 380,- per m ²				
	2 [^] 1-kap	€ 405,- per m ²	€ 385,- per m ²	€ 345,- per m ²				
Boekel 2025		<i>Boekel</i>		<i>Venhorst</i>				
	Starter	€ 270,00/m ²		€ 270,00/m ²				
	Rijwoning	€ 335,00/m ²		€ 300,00/m ²				
	Hoekwoning	€ 340,00/m ²		€ 310,00/m ²				
	Twee-onder-een-kap:	€ 350,00/m ²		€ 315,00/m ²				
	Vrijstaand (met staffel):	€ 380,00/m ²		€ 345,00/m ²				
Helmond 2025	Tussenwoning	€ 545,00						
	Hoekwoning	€ 505,00						
	Twee-onder-een kapwoning	€ 400,00						
	Vrijstaande woning	€ 475,00						
	Bungalow	maatwerk* (afgeleid van overige categorieën afhankelijk van bouwmogelijkheden)						
	Meergezinswoning	maatwerk, residuele waarde berekening						
	Wonen en zorg	maatwerk, residuele waarde berekening						
Land van Cuijk 2025	Uitsplitsing in een groot aantal kernen en projecten, uitgifteprijs grondgebonden woningen lopend van ca. € 230 tot ca. € 420 per m ² kavel. Merendeel van de prijzen tussen ca. € 270 en € 360 per m ² .							
Meerijstad 2025	Type woning	<i>A-kernen Schijndel, Oedenrode Veghel*</i>	<i>Sint- en</i>	<i>B-kernen Erp Mariaheide</i>	<i>en</i>	<i>C-kernen Eerde, Wijbosch en Zijtaart</i>	<i>D-kernen Boerdonk, Keldonk, Olland</i>	<i>Boskant, Nijnsel,</i>
	Rij, goedkope koop (tot € 283.500)	€ 490		€ 415		€ 395		€ 370
	Rij, middeldure koop (tot € 405.000)	€ 570		€ 485		€ 455		€ 430
	Rij, dure koop (vanaf € 405.000)	€ 535		€ 455		€ 430		€ 400
	Twee-onder-een-kap, dure koop (vanaf € 405.000)	€ 410		€ 350		€ 330		€ 310
	Twee-onder-een-kap groot, dure koop (vanaf € 405.000)	€ 440		€ 375		€ 350		€ 330
	Vrijstaand, dure koop (vanaf € 405.000)	€ 425		€ 360		€ 340		€ 320
Oss 2025-26		<i>Oss/Bergthem</i>		<i>Geffen/Herpen/ Ravenstein</i>		<i>Overige kernen</i>		
	Vrijstaand	€ 450 per m ²		€ 430 per m ²		€ 405 per m ²		
	2 [^] 1-kap	€ 460 per m ²		€ 435 per m ²		€ 415 per m ²		
	Hoek	€ 485 per m ²		€ 460 per m ²		€ 435 per m ²		
	Rij/eind	€ 540 per m ²		€ 515 per m ²		€ 485 per m ²		
	Rug-aan-rug	€ 585 per m ²		€ 555 per m ²		€ 525 per m ²		
	Appartement	Residueel/taxatie		Residueel/taxatie		Residueel/taxatie		

Son en Breugel 2025	Tussenwoning	€ 472,50 per m ² kavel
	Hoekwoning	€ 452,50 per m ² kavel
	Twee-onder-een-kapwoning	€ 377,50 per m ² kavel
	Kavel t.b.v. vrij woning	€ 415,- per m ² kavel (minimum, bepaling via tender, comparatief of residueel)
	Gestapeld	Tender, residueel, taxatie of comparatief op basis van BVO's
Veldhoven 2025-26	Bouwkavels woningen:	
	<ul style="list-style-type: none"> - regulier bouwkavel € 450,00 per m² - midden categorie bouwkavel € 545,00 per m² - top categorie bouwkavel € 699,00 per m² - buiten categorie bouwkavel per locatie te bepalen 	
Veldhoven 2025-26	Projectmatige bouw:	
	<ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden lage middencategorie € 460,00 per m² - grondgebonden basis middencategorie € 518,00 per m² - grondgebonden hoge middencategorie € 582,00 per m² - grondgebonden vrije sector € 699,00 per m² - grondgebonden buiten categorie per locatie te bepalen - gestapeld inclusief parkeren per locatie te bepalen 	

BIJLAGE 4

Rijwoningen

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie:

Noord-Brabant

Uden

Uden

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.252,-	€ 1.101,-	€ 1.651,-
Bouwkosten / BIH	€ 476,-	€ 436,-	€ 597,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.428,-	€ 1.181,-	€ 2.109,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 45,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 54,-	/ BVO
Fundering op staal		- 20,-	/ BVO

Twee-onder-een-kapwoning

Home » Kengetallen » Woonfunctie » 2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Noord-Brabant

Uden

Uden

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.476,-	€ 1.246,-	€ 1.749,-
Bouwkosten / BIH	€ 639,-	€ 556,-	€ 728,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.642,-	€ 1.317,-	€ 2.196,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,76	0,76	0,76
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 37,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 41,-	/ BVO
Fundering op staal		- 48,-	/ BVO

Sociale koop

Home » Kenggetallen » Woonfunctie » Seriematig 2 laags (schuin dak)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie:

Noord-Brabant

Uden

Uden

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.299,-	€ 1.154,-	€ 1.724,-
Bouwkosten / BIH	€ 520,-	€ 476,-	€ 663,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.463,-	€ 1.224,-	€ 2.170,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 67,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 72,-	/ BVO
Fundering op staal		- 33,-	/ BVO

BIJLAGE 5

GESTANDAARDISEERDE WONINGCATEGORIEËN

RIJWONING

Kenmerken:

- Schakeling van een aantal woningen;
- Schuin pannendak met kleine dakramen;
- Simpele detaillering en metselwerk in gevel;
- Grote mate van repetitie;
- Woonoppervlakte: 110 m²
- Perceeloppervlakte: 130 m²



Verbeelding rijwoning, Bouwkostenkompas

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

Kenmerken:

- Twee-onder-één-kap in een rij geschakeld;
- Schuin dak met pannenbekleding;
- Drie bouwlagen;
- Woonoppervlakte: 145 m²
- Perceeloppervlakte: 245 m²



Verbeelding twee-onder-een-kapwoning, Bouwkostenkompas

SOCIALE KOOPWONING

Kenmerken:

- Schakeling van een aantal grondgebonden woningen, realiseerbaar binnen de gestelde maximale verkoopprijs;
- Kleiner type in verband met betaalbaarheid, als gevolg lagere vormfactor;
- Eenlaags met kap óf tweelaags met nauwe beukmaat;
- Simpele detaillering en metselwerk in gevel;
- Grote mate van repetitie en eenvoudig afwerkingsniveau;
- Woonoppervlakte: 90 m²
- Perceeloppervlakte: 110 m²



Verbeelding sociale koopwoning, Bouwkostenkompas

BIJLAGE 6

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	Grondprijadvies Maashorst 2026
Datum	13-2-2026
Versie	4061.64-R1d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Totaal (afgerond)
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	
Type	Rijwoning	2 ^1 kap	Sociale koop	
Aantal	1	1	1	3
m ² gbo	110	145	90	345
vormfactor	0,76	0,76	0,72	
m ² bvo	145	191	125	461
m ³	2,9 420	553	363	1.336
m ² kavel	130	245	130	505
Marktwaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 390.500,00	€ 561.875,00	€ 342.000,00	€ 1.294.375
per m ² gbo	€ 3.550,00	€ 3.875,00	€ 3.800,00	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 322.727,27	€ 464.359,50	€ 282.644,63	€ 1.069.731
Stichtingskosten				
<i>Bouwkosten</i>	€ 199.013,16	€ 281.414,47	€ 178.125,00	€ 658.553
per m ² bvo	€ 1.375,00	€ 1.475,00	€ 1.425,00	
per m ³	€ 474,14	€ 508,62	€ 491,38	
Bijkomende kosten	13% € 25.871,71	€ 36.583,88	€ 23.156,25	€ 85.612
per m ² bvo	€ 178,75	€ 191,75	€ 185,25	
per m ³	€ 61,64	€ 66,12	€ 63,88	
Algemene kosten	4% € 12.909,09	€ 18.574,38	€ 11.305,79	€ 42.789
per m ² bvo	€ 89,19	€ 97,36	€ 90,45	
per m ³	€ 30,76	€ 33,57	€ 31,19	
Winst & Risico	6% € 19.363,64	€ 27.861,57	€ 16.958,68	€ 64.184
per m ² bvo	€ 133,79	€ 146,03	€ 135,67	
per m ³	€ 46,13	€ 50,36	€ 46,78	
Financieringskosten	€ 2.280,71	€ 3.232,13	€ 2.035,82	€ 7.549
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	
Bouwrente	6%	6%	6%	
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	
Rente over bouwkosten	€ 1.765,03	€ 2.495,84	€ 1.579,77	
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 515,68	€ 736,29	€ 456,05	
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 60.425	€ 86.252	€ 53.457	€ 200.134
per m ² bvo	€ 417	€ 452	€ 428	
per m ³	€ 144	€ 156	€ 147	
% bijkomende kosten van bouwkosten	30%	31%	30%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 259.438,30	€ 367.666,44	€ 231.581,53	€ 858.686
per m ² bvo	€ 1.792,48	€ 1.927,08	€ 1.852,65	
per m ³	€ 618,10	€ 664,51	€ 638,85	
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt	nvt	nvt	
Per woning				
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)	€ 63.288,97	€ 96.693,07	€ 51.063,10	
quote	20%	21%	18%	
per m ² kavel	€ 486,84	€ 394,67	€ 392,79	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 63.288,97	€ 96.693,07	€ 51.063,10	€ 211.045

BIJLAGE 7

Residuele grondwaardeberekening Middenhuur

Dossier	Grondprijisadvies Maashorst 2026
Datum	13-2-2026
Versie	4061.64-R2d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning	Totaal (afgerond)
Programma		
Huur- of koopwoning	Huur	
Type	Rijwoning	
Aantal	1	1
m2 gbo	90	90
vormfactor	0,72	
m2 bvo	125	125
m3	363	363
m2 kavel	100	100
Marktwaaarde		
VON-prijs (incl. btw)	€ 327.058,63	€ 327.059
per m2 gbo	€ 3.633,98	
VON-prijs (excl. btw)	€ 270.296,39	€ 270.296
Stichtingskosten		
<i>Bouwkosten</i>	€ 178.125,00	€ 178.125
per m2 bvo	€ 1.425,00	
per m3	€ 491,38	
Bijkomende kosten	€ 23.156,25	€ 23.156
per m2 bvo	€ 185,25	
per m3	€ 63,88	
Algemene kosten	€ 10.811,86	€ 10.812
per m2 bvo	€ 86,49	
per m3	€ 29,83	
Winst & Risico	€ 16.217,78	€ 16.218
per m2 bvo	€ 129,74	
per m3	€ 44,74	
Financieringskosten	€ 2.483,12	€ 2.483
Bouwtijd (maanden)	12	
Bouwrente	6%	
Voorverkoop (percentage)	70%	
Rente over bouwkosten	€ 1.579,77	
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 903,35	
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 52.669	€ 52.669
per m2 bvo	€ 421	
per m3	€ 145	
% bijkomende kosten van bouwkosten	30%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 230.794,01	€ 230.794
per m2 bvo	€ 1.846,35	
per m3	€ 636,67	
Stichtingskosten (incl. btw)	€ 279.260,75	
Per woning		
Grondwaarde (incl. btw)	€ 47.797,88	
Grondwaarde (excl btw)	€ 39.502,38	
quote	14,6%	
per m2 kavel	€ 395,02	
per m2 kavel (afgerond)	€ 395,00	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 39.502,38	€ 39.502

Bedrijfswaarde middendure huur

Middeldure huur rijwoning

Inputgegevens

metrage	125 m ² b.v.o. per wo	disconteringsvoet	6,00%
bruto/netto	72%	huurstijging jr 1-5	2,00%
metrage	90 m ² g.b.o. per wo	huurstijging jr 6+	2,00%
aantal woningen	1	exploitatiekosten jr 1-5	2,00%
huur	€ 1.200 per maand	exploitatiekosten jr 6+	2,50%
huursom	€ 14.400 per jaar per wo	onderhoudskostenstijging	3,00%
(groot-)onderhoud	€ 1.250 per wo per jaar	leegstand	1,50%
beheer / exploitatie	€ 400 per wo per jaar	looptijd	15
grondwaarde	€ - verkrijgingsprijs	restwaarde	ja
VON-prijs	€ 342.000	verkoopprijsstijging	2,20%
		verkoopkosten	1,50%

Resultaten

metrage totaal	125 m ² b.v.o.	bedrijfswaarde	€ 327.059 VON
	90 m ² g.b.o.	bedrijfswaarde per wo	€ 327.059
huursom totaal	€ 14.400	BAR	4,40%
grondwaarde totaal	€ -	prijs per m ² g.b.o.	€ 3.634
		prijs per m ² b.v.o.	€ 2.616

Jaar	Grondwaarde	Huur	Leegstand	Onderhoud	Exploitatie	Verkoopopbrengst	Verkoopkosten	Saldo	NCW
0	€ -							€ -	€ -
1		€ 14.400	€ 216	€ 1.250	€ 400	€ -	€ -	€ 12.534	€ 11.825
2		€ 14.688	€ 220	€ 1.288	€ 408	€ -	€ -	€ 12.772	€ 11.367
3		€ 14.982	€ 225	€ 1.326	€ 416	€ -	€ -	€ 13.015	€ 10.927
4		€ 15.281	€ 229	€ 1.366	€ 424	€ -	€ -	€ 13.262	€ 10.505
5		€ 15.587	€ 234	€ 1.407	€ 433	€ -	€ -	€ 13.513	€ 10.098
6		€ 15.899	€ 238	€ 1.449	€ 444	€ -	€ -	€ 13.767	€ 9.705
7		€ 16.217	€ 243	€ 1.493	€ 455	€ -	€ -	€ 14.026	€ 9.328
8		€ 16.541	€ 248	€ 1.537	€ 466	€ -	€ -	€ 14.289	€ 8.965
9		€ 16.872	€ 253	€ 1.583	€ 478	€ -	€ -	€ 14.557	€ 8.617
10		€ 17.209	€ 258	€ 1.631	€ 490	€ -	€ -	€ 14.830	€ 8.281
11		€ 17.554	€ 263	€ 1.680	€ 502	€ -	€ -	€ 15.108	€ 7.959
12		€ 17.905	€ 269	€ 1.730	€ 515	€ -	€ -	€ 15.391	€ 7.649
13		€ 18.263	€ 274	€ 1.782	€ 528	€ -	€ -	€ 15.679	€ 7.351
14		€ 18.628	€ 279	€ 1.836	€ 541	€ -	€ -	€ 15.972	€ 7.064
15		€ 19.000	€ 285	€ 1.891	€ 554	€ 463.808	€ 6.957	€ 473.122	€ 197.417

Bedrijfswaarde: € 327.059