

DEEL A

BIJLAGE 1

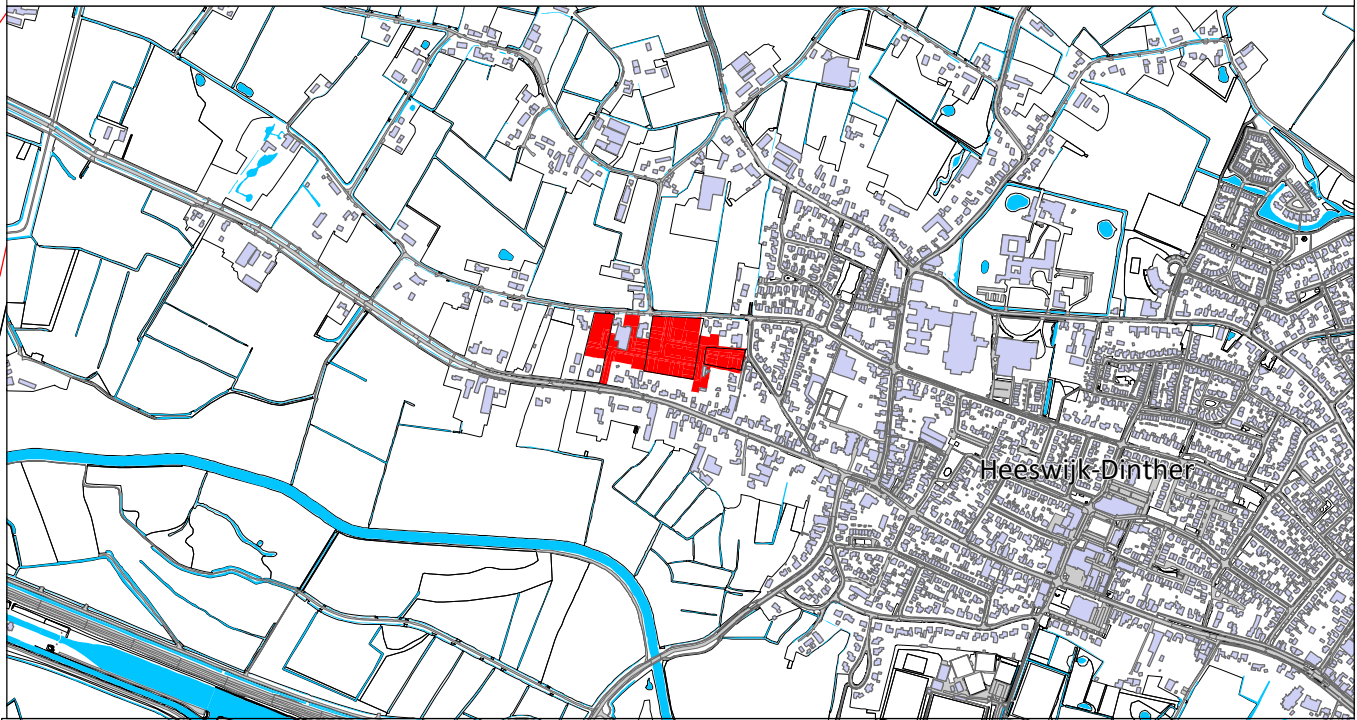


Verklaring

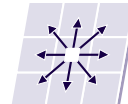
- Grens exploitatiegebied
- Kadastrale grens
- Bebouwingscontour

	Grondgebruik	Oppervlakte	
	Uitgeefbaar	16.432	
	Groen	4.171	
	Verharding	3.745	
	Trottoir	2.578	
	Parkeren	1.517	
		28.443	m2

Kaveltype	aantal	oppervlakte
Rijwoning huur	12	1.393
Tussenwoning koop (goedkoop)	5	527
Hoekwoning koop (goedkoop)	4	597
Tussenwoning koop (middelduur)	7	905
Hoekwoning koop (middelduur)	6	1.116
Tussenwoning koop (duur)	6	886
Hoekwoning koop (duur)	8	1.656
Twee onder een kap (goedkoop)	2	543
Twee onder een kap (middelduur)	4	1.232
Twee onder een kap (duur)	6	2.705
Vrijstaand	5	2.603
Patiwoning	7	2.270
		16.432 m2



Gemeente Bernheze
Exploitatieplan Heeswijkse Akkers
Grondgebruikskaat
(oppervlakttes)

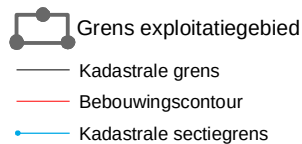
**Renswoude GIS**

Raadhuisstraat 1-3
5473 GJ Heeswijk-Dinther
M: 06 108 58799

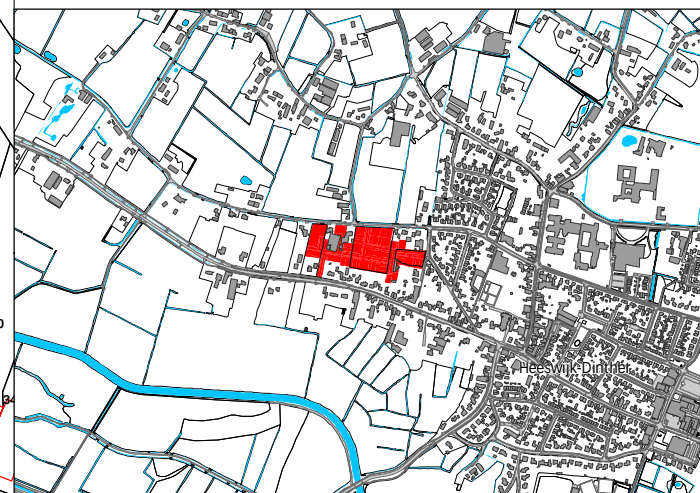
E info@renswoudegis.nl
W www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 500	idn-nummer
Formaat: A1	
Datum: 27 augustus 2021	
Projectnr. 373.20.4699	Tek/versie nr. 20.4699.05+

BIJLAGE 2



- | | |
|------------|--|
| Eigenaar 1 | |
| Eigenaar 2 | |
| Eigenaar 3 | |
| Eigenaar 4 | |
| Eigenaar 5 | |
| Eigenaar 6 | |
| Eigenaar 7 | |
| Eigenaar 8 | |
| Eigenaar 9 | |



Eigendommenkaart



E info@renswoudegis.nl
W www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 1 500		idn-nummer
Formaat: A3		
Datum: 27 augustus 2021		
Projectnr. 373.20.4699		Tek/versie nr. 20.4699.02+

DEEL B

BIJLAGE 1



**Hertaxatie:
Inbrengwaarde exploitatieplan “Heeswijkse Akkers”**

Versie: Concept 1 november 2021



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer en taxateur	4
1.3.	Opdrachtverstrekking.....	4
1.4.	Onafhankelijkheid	4
1.5.	Hertaxatie.....	5
1.6.	Doel van de raming	5
1.7.	Belang	5
1.8.	Taxatiebasis/ waarderingsgrondslag.....	5
1.9.	Taxatiemethode	5
1.10.	Taxatiestandaarden en toepassingsbereik Reglementen NRVt	5
1.11.	Stukken.....	6
1.12.	Opnamedatum en wijze van opname	6
1.13.	Waardepeildatum	6
1.14.	Reactie opdrachtgever	6
1.15.	Publicatie.....	6
1.16.	Aansprakelijkheid	7
1.17.	Algemene voorwaarden	7
2.	Uitgangspunten	8
2.1.	Titelonderzoek	8
2.2.	Toestand van bodem en grondwater.....	8
2.3.	Bestemmingsplaninformatie	8
2.4.	Publiekrechtelijke beperkingen.....	8
2.5.	Valuta en omzetbelasting.....	8
2.6.	Bijzondere uitgangspunten	8
3.	Beschrijving	9
3.1.	Algemeen	9
3.2.	Ligging Exploitatiegebied	9
3.3.	Omschrijving van het plan/ toebedachte bestemming.....	9
3.4.	Bestemming	10
3.4.1.	Vigerend bestemmingsplan	10
3.4.2.	Nieuw bestemmingsplan	11
4.	Taxatietechnische uitgangspunten	12
4.1.	Wettelijk kader	12
4.2.	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	12
4.3.	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	13
4.3.1.	Werkelijke waarde	13
4.3.2.	Gebruikswaarde.....	14
4.3.3.	Complexwaarde	14
4.3.4.	Voorstroken/ bijzondere geschiktheid	15
4.4.	Waarderingsmethodieken	15
4.5.	Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	15
4.6.	Schattingonzekerheid	15
5.	Grondmarkt.....	16
5.1.	Macro-economische ontwikkelingen	16
	Overheidsschuld onder EU-grenswaarde	17
	Aandacht voor langetermijn uitdagingen.....	17
5.2.	Markt voor bestaande woningen.....	18

5.3.	Markt voor nieuwbouwwoningen.....	19
5.4.	Ontwikkeling woningbouwkosten.....	20
5.5.	SWOT-analyse	21
6.	Waardering en onderbouwing	22
6.1.	Gebruikswaarde	22
6.2.	Complexwaarde	25
6.2.1.	Residuele grondwaardewaarde-methode.....	25
6.2.2.	Vergelijkende methode	26
6.2.3.	Toetsing aan de exploitatiebegroting.....	28
6.2.4.	Waardebepaling vanuit analyse van verzoening	29
6.3.	Backtesting.....	29
6.4.	Resumerend	30
6.5.	Finale waardering.....	31

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

De opdracht tot het uitvoeren van deze waardering is schriftelijk verstrekt door:

Gemeente Bernheze
Contactpersoon: de heer M. Smits
Postbus 19
5384 ZG Heesch

1.2. Opdrachtnemer en taxateur

Opdrachtnemer:
Rentmeesterskantoor Drie Zwaluwen BV
Tielerweg 45
4191 NE Geldermalsen

Taxateur:
De heer ing. R.A. van Driesten
Beëdigd rentmeester en lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters,
lidnummer 350
Gecertificeerd taxateur bij de NRVt, kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer RT
178204422

1.3. Opdrachtverstrekking

Op xxx is door opdrachtgever opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.
Vervolgens is per xx een getekende opdrachtbevestiging ontvangen. Een kopie van de
opdrachtbevestiging is als bijlage aan dit rapport gehecht.

1.4. Onafhankelijkheid

- Taxateur verklaart geheel onafhankelijk te zijn van opdrachtgever en verklaart tevens dat er geen banden bestaan tussen opdrachtgever en taxateur die de schijn opwekken dat de onafhankelijkheid van taxateur in twijfel getrokken moet worden. Voorts verklaart taxateur dat hij het object niet eerder heeft getaxeerd of daarvoor een waardebepaling heeft afgegeven cq. een advies uitgebracht.
- Taxateur verklaart niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop, verhuur of uitgifte in pacht van de onroerende zaak of delen daarvan en is op geen enkele wijze betrokken bij de planvorming, grondverwerving en/ of adviesdiensten betreffende deel ontwikkeling van de Heeswijkse Akkers
- Taxateur verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak.

1.5. Hertaxatie

- De opdracht betreft een hertaxatie aangezien taxateur ten aanzien van het object eerder, te weten 14 december 2021, een taxatierapport heeft uitgebracht. Een kan worden uitgevoerd indien taxateur binnen een periode van 36 maanden een volledige taxatie van het betreffende object heeft uitgevoerd;
- Taxateur betreft in deze hertaxatie zijn eerdere taxatierapport, Taxatierapport Inbrengwaarde Heeswijkse Akkers d.d. 14 december 2021, alsmede het onderliggende dossier;

Ten aanzien van de hertaxatie verklaart taxateur nog het volgende:

- Ten aanzien van het Taxatierapport Inbrengwaarde Heeswijkse Akkers d.d. 14 december 2021, geldt dat de waardepeildatum is gewijzigd, dat er een kadastraal perceel aan het taxatieobject is onttrokken en dat de oppervlakte van het object enigszins is gewijzigd;
- Op basis van voorgaande heeft taxateur ervoor gekozen voor de hertaxatie een volledig onderzoek uit te voeren waarbij wel alle voor de waardering van belang zijn de factoren en omstandigheden door taxateur zijn beoordeeld en waarbij het eerdere taxatierapport en het onderliggende dossier zijn betrokken;

1.6. Doel van de raming

Aan taxateur is verzocht om een raming van de inbrengwaarde van de percelen gelegen in het exploitatieplangebied Heeswijkse Akkers.

1.7. Belang

Het te taxeren belang omvat de volle eigendom.

1.8. Taxatiebasis/ waarderingsgrondslag

Voor de taxatiebasis/ waarderingsgrondslag voor het bepalen van de in 1.5 genoemde inbrengwaarde, wordt aansluiting gezocht bij artikel 6.13 lid 5 Wro en dat luidt als volgt:

Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

1.9. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van diverse waarderingsmethoden waaronder de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

1.10. Taxatiestandaarden en toepassingsbereik Reglementen NRV

Onderhavige opdracht kwalificeert als een professionele taxatiedienst (PTD) voor Landelijk en agrarisch vastgoed in de zin van de reglementen van het NRV. De taxatie is voorts verricht in overeenstemming met de internationale waarderingsstandaard IVS.

In dit taxatierapport is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. Een wettelijke taxatie betreft een PTD, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of

meer bepalingen uit de NRVt reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt, zo menen de taxateurs. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en beroepsregels van het NRVt.

Voorstaande heeft tot gevolg dat op onderdelen is afgeweken van de regels die van toepassing zijn op reguliere taxaties. Zo is geen contact gezocht met eigenaren en/of gebruikers van de vastgoedobjecten en is geen in pandige opname verricht. Deze werkwijze sluit aan bij de *best practice* van de inbrengwaardetaxaties. Voor het verdere en overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de reglementen van het NRVt.

1.11. Stukken

Taxateur heeft onder andere kennis genomen en is uitgegaan van de volgende stukken:

- kadastrale uittreksels toestandsdatum d.d. 30 september 2021;
- planologische informatie;
- basisadministratie gebouwen;
- taxatierapporten van derden;
- ontwerpexploitatieplan "Heeswijkse Akkers".

1.12. Opnamedatum en wijze van opname

De objecten en de directe omgeving daarvan zijn op 18 juni 2020, 23 november 2020 en xx oktober 2021 door taxateur geïnspecteerd. De inspectie heeft uitsluitend extern en vanaf de openbare weg plaatsgevonden. Taxateur wijst erop dat deze werkwijze als *best practice* geldt voor de raming van inbrengwaarden.

1.13. Waardepeildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 20 oktober 2021.

1.14. Reactie opdrachtgever

Op xx is een concepttaxatie verstrekt aan opdrachtgever. xx heeft opdrachtgever per email en per telefoon zijn reactie gegeven op het concept-taxatierapport. Deze reactie gaf, behoudens het feit dat duidelijkheid is verschaft over de ontsluiting van een aantal percelen en een daaropvolgende tekstuele wijziging, geen aanleiding om het rapport inhoudelijk aan te passen.

1.15. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is toegestaan doch slechts in het kader van het doel van de opdracht waarvoor deze is opgemaakt.

1.16. Aansprakelijkheid

Door Rentmeesterskantoor Drie Zwaluwen BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.17. Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening van Rentmeesterskantoor Drie Zwaluwen BV is de Regeling van Rentmeesters 2015 van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters van toepassing. Deze regeling bevat een beperking van de aansprakelijkheid.

2. Uitgangspunten

2.1. Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels (toestandsdatum d.d. 30 september 2021) en indien daartoe aanleiding bestaat de titel van aankomst. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Uitgangspunt is dat er geen sprake is van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts, die van invloed zijn op de waarde van de onroerende zaak.

2.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staat, dan wel leidt tot het treffen van maatregelen.

2.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.4. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.5. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn vermeld in euro's en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.6. Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het bestemmingsplan "Heeswijkse Akkers" na het doorlopen van de toepasselijke voorbereidingsprocedure onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. De taxateur beoordeelt dit bijzondere uitgangspunt als realistisch, relevant en geldig in verband met de specifieke omstandigheden van de opdracht.

3. Beschrijving

3.1. Algemeen

De in dit taxatierapport betrokken onroerende zaken liggen in het uitleggegebied voor wonen “Heeswijkse Akkers”.

3.2. Ligging Exploitatiegebied

Het plangebied ligt ten westen van de dorpskern van Heeswijk-Dinther en wordt globaal begrensd door de Veldstraat aan de noordzijde en de Gouverneursweg aan de zuidzijde. Ten oosten grenst het plangebied aan de bestaande bebouwing van Heeswijk-Dinther. De ligging is aangegeven op onderstaande kadastrale weergave.



3.3. Omschrijving van het plan/ toebedachte bestemming

Als gevolg van de aanhoudende en toenemende vraag naar woningen in de gemeente Bernheze, wordt gestart met de ontwikkeling van het woningbouwplan “Heeswijkse Akkers” te Heeswijk Dinther. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 72 woningen waarvan:

- 12 rijwoningen (huur);
- 5 tussenwoningen koop (goedkoop);
- 4 hoekwoningen koop (goedkoop);
- 7 tussenwoningen koop (middelduur);
- 6 hoekwoningen koop (duur);
- 6 tussenwoningen koop (duur);
- 8 hoekwoningen koop (duur);
- 2 twee-onder-één kapwoningen (goedkoop);
- 4 twee-onder-één kapwoningen (middelduur);
- 6 twee-onder-één kapwoningen (duur);
- 5 vrijstaande woningen;
- 7 patiowoningen;

e.e.a. met bijbehorende voorzieningen, parkeerplaatsen en groen.

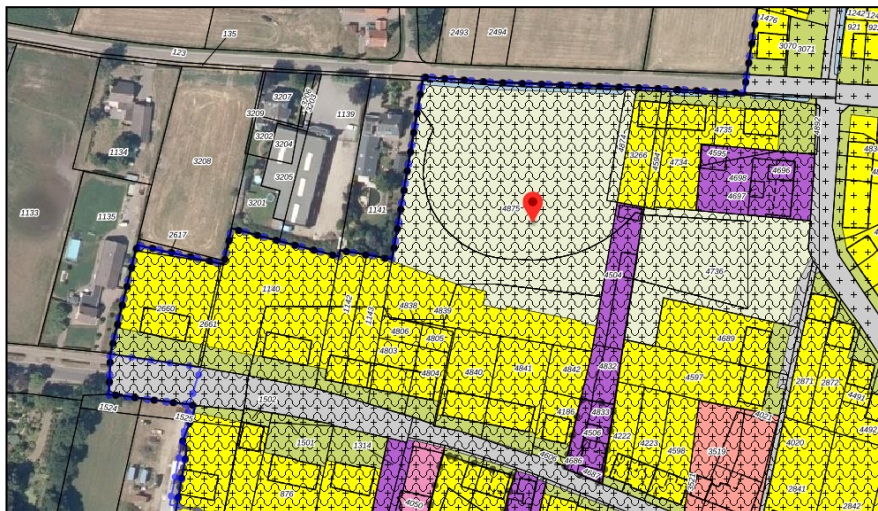
Het plangebied is in totaal 28.441 m² groot en hiervan is 58% uitgeefbaar, 15% groen en 27% verkeer/verblijf.



3.4. Bestemming

3.4.1. Vigerend bestemmingsplan

Op de waardepeildatum gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied Bernheze' en 'De Kommen van Bernheze'. Voornoemde bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Bernheze op respectievelijk 26 juni 2012/ 28 mei 2015 (op basis van beslissing ABRvS 10 september 2014) en 1 juni 2011. Laatstgenoemd plan heeft de onherroepelijk status verkregen bij uitspraak van de ABRvS d.d. 21 november 2012. Onderstaand zijn de uitsneden van de plankaarten toegevoegd en voor de vigerende bestemming per eigenaar/ locatie wordt verwezen naar de bijlage.



Uitsnede bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

3.4.2. Nieuw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Heeswijkse Akkers voorziet in de bouw van 72 woningen en naast de bestemming 'Wonen' zal het plangebied worden bestemd voor 'Verkeer', 'Groen' en binnen deze bestemmingen worden alle woonstraten, voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen meegenomen.

4. Taxatietechnische uitgangspunten

4.1. Wettelijk kader

Opdracht is het vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voorname inbrengwaarden zijn in het kader van hetgeen voornoemd, te duiden als kosten welke verband houden met de exploitatie. Volgens het Bro wordt tot deze kosten gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied;

4.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Van de in dit taxatierapport begrepen percelen is (een gedeelte van) het object Veldstraat 27 tegen een volledige schadeloosstelling verworven. Uit bestudering van het verwervingsdossier is gebleken dat het object is verworven met het oog op spoedige ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie door de gemeente. Niet aannemelijk is dat de gemeente erin zou zijn geslaagd om voornoemde onroerende zaken op basis van een andere waarderingsgrondslag dan onteigeningswaarde te verwerven. Taxateur neemt hierbij in aanmerking dat een eigenaar van een onroerende zaak die bestemd is voor bewoning en/of uitoefening van een bedrijf gewoonlijk niet bereid is om in het belang van een ruimtelijke ontwikkeling te verkopen aan een overheid tegen een andere waarde dan de onteigeningswaarde. Een dergelijke eigenaar wacht gewoonlijk onteigening tegen volledige schadeloosstelling, dan wel een minnelijk verwervingstraject ter voorkoming daarvan, af. Met inachtneming van het vorenstaande is de verwerving van voornoemde onroerende zaken door ondergetekende in verband met de onderhavige ontwikkeling als noodzakelijk en urgent beoordeeld waardoor de inbrengwaarde van voornoemd perceel is begroot op basis van de onteigeningswaarde.

Uitgaande van een gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat nog niet verworven objecten in verband met de realisatie van de voorgenomen woningbouw, door de gemeente worden verworven. Vaststaat dat de objecten, behoudens het hiervoor genoemde object Veldstraat 27, thans nog niet op basis van een volledige schadeloosstelling door de gemeente zijn verworven en niet ter onteigening is aangewezen. Of, en zo ja op welke termijn en in welke omvang, de objecten worden verworven, ter onteigening worden aangewezen en in het uiterste geval worden onteigend is op dit moment onduidelijk. Voorzichtigheidshalve gaat ondergetekende voor de waardering van de inbrengwaarde van deze objecten derhalve thans uit van de werkelijke waarde. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat de gemeente kan besluiten het exploitatieplan te herzien nadat de onroerende zaak ter onteigening is aangewezen, is onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde is verworven.

4.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

4.3.1. Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° Ow) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken.

Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor onteigend wordt, is te duiden als een "... concreet plan ...", in de zin van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

- a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
- b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;
- c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
- d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregulering welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

4.3.2. Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich mee dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (*highest and best use of HABU*).

4.3.3. Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien

samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied “Heeswijkse Akkers”.

4.3.4. Voorstroken/ bijzondere geschiktheid

Een gedeelte van de getaxeerde gronden is gelegen aan een bestaande openbare weg. Deze openbare weg brengt echter niet met zich mee, mede in relatie tot het plangebied en de omvang van de kavels alsmede de nog aan te leggen infrastructuur en mogelijk opstelling van de kavels, dat hier sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid. Aan deze percelen kan derhalve geen dermate hogere bouwrijpheid worden toegekend zodat geen sprake is van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin.

4.4. Waarderingsmethodieken

De meest geëigende waarderingsmethode voor de waardering van bouwgrond is veelal de comparatieve methode waarbij de residuele methode als toetsend kader kan functioneren.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de (ver)kooprijzen die gerealiseerd zijn in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Bij de waardering wordt vervolgens rekening gehouden met , de voor het object, specifieke (plaatselijke) omstandigheden waaronder de ligging, perceelsoppervlakte, inhoud, bouw- en gebruiksmogelijkheden, planologie, aanbod etc.

De residuele waardebepaling is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij de waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/ of bebouwing. In de economische theorie wordt de methode ook wel aangeduid als ‘backward pricing’ . Door de stichtingskosten, exclusief de prijs van de grond, in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

4.5. Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt ondergetekende aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de zogeheten verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft en waarbij de balans gezocht moet worden tussen de voor het eindoordeel van belang zijnde objectieve en subjectieve gegevens en elementen.

4.6. Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling kan van invloed zijn op de mate van schattingsonzekerheid. Hierdoor is deze van invloed op inschatting van de risico's alsmede van invloed op een eventuele afwijking van (materieel) belang die invloed heeft op de totstandkoming van een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

5. Grondmarkt

5.1. Macro-economische ontwikkelingen

De economie groeit in 2021 met bijna 4%, gevolgd door ruim 3% groei in 2022. Hierbij wordt er van uitgegaan dat er geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn. De werkloosheid loopt na het wegvallen van de steunmaatregelen slechts licht op tot 3,6% in 2022, daarmee blijft er sprake van krapte op de arbeidsmarkt. De ontwikkeling van de pandemie is de belangrijkste onzekerheid bij de economische vooruitzichten. Indien onverhoopt weer grootschalige beperkingen in het economisch verkeer noodzakelijk worden, zal dit de economische ontwikkeling direct raken. Hoewel de economie als geheel snel herstelt, blijft de aanwezigheid van het coronavirus wel een factor van betekenis. Door onzekerheid, gerichte contactbeperkingen en/of verschoven vraag houdt een beperkt aantal sectoren voorlopig, en waarschijnlijk deels blijvend, last van corona. Aanpassing door bedrijfsbeëindigingen is dan onvermijdelijk en economisch gezien wenselijk, zeker gezien de gespannen arbeidsmarkt in sectoren die geen last van corona hebben, of juist te maken hebben met extra vraag. De aangekondigde beëindiging van de generieke steunmaatregelen na het derde kwartaal ondersteunt deze noodzakelijke aanpassing.

De overheidsfinanciën herstellen in lijn met de ontwikkeling van de economie. In 2021 is er nog een begrotingstekort van 5,3%, maar in 2022 daalt dit door het wegvallen van de steun en het aantrekken van de belastinginkomsten tot 1,8%. Door de snelle groei daalt de overheidsschuld dan gemeten als percentage van de economie al weer.

De ontwikkeling van de statische koopkracht valt terug doordat de loonontwikkeling vertraagd reageert op de coronacrisis, terwijl de inflatie door gestegen grondstofprijzen juist wat oploopt. In 2021 stijgt de koopkracht als gevolg van lastenverlichting in doorsnee nog met 0,8%; zonder nader beleid is in 2022 de ontwikkeling in doorsnee 0,0%. *(Bron: Augustusraming 2021 CPB)*

De Macro Economische Verkenning 2022 gaat ervan uit dat, bij het uitblijven van grootschalige nieuwe contactbeperkingen, de economie in 2021 groeit met bijna 4%, gevolgd door 3,5% groei in 2022. De werkloosheid stijgt licht tot 3,5% in 2022. De arbeidsmarkt blijft daarmee krap.

De verspreiding van het coronavirus blijft een bron van onzekerheid, die bepalend is voor het hersteltempo. In een scenario waarin onverhoopt een nieuwe lockdown nodig blijkt, komt de bbp-groei in 2021 en 2022 in totaal zo'n 2 procentpunt lager uit. Mede omdat verondersteld is dat de overheidssteun in zo'n scenario zal herleven, neemt de werkloosheid ook dan maar beperkt toe, naar 3,6% in 2022.

De economische groeicijfers in de basisraming zijn iets hoger dan de in augustus gepubliceerde conceptraming. Dit komt doordat de besluitvorming uit de Miljoenennota, waaronder aanvullende middelen voor zorg en veiligheid, is verwerkt in de huidige raming. Het overheidstekort valt hierdoor in 2022 ongeveer 4 miljard hoger uit en bedraagt -2,3% van het bbp.

<i>Basisraming</i>	2020	2021	2022
<i>Krachtig herstel in de basisraming (bbp, groei %)</i>	-3,8	3,9	3,5
<i>Werkloosheid loopt na afloop steun nauwelijks op (%)</i>	3,8	3,4	3,5
<i>Statische koopkracht beperkt door lagere reële loongroei (%)</i>	2,5	0,8	0,1
<i>Overheidstekort krimpt na beëindiging steun (% bbp)</i>	-4,2	-5,4	-2,3
<i>Overheidsschuld daalt door noemereffect (%bbp)</i>	54,3	57,5	56,5

Overheidsschuld onder EU-grenswaarde

De overheidsfinanciën hebben een groot deel van de economische klap opgevangen. Dat kon ook: ondanks hoge begrotingstekorten in 2020 en 2021, blijft de overheidsschuld onder de Europese grenswaarde van 60% van het bbp. Door het krachtige herstel van de economie zal de schuld uitgedrukt als percentage van het bbp volgend jaar in de basisraming alweer dalen. In het scenario met een nieuwe lockdown loopt de schuldquote in 2022 nog licht op, maar ook in zo'n scenario is er geen noodzaak tot bezuinigen. Dat laat onverlet dat het verstandig is om terug te keren naar de budgettaire spelregels, die tijdens de crisis zijn losgelaten. Begrotingsregels zorgen voor een integrale afweging van beleidsdoelen en een efficiënte besteding van belastinggeld.

In de MEV is tevens een actualisatie van de middellangetermijnverkenning (MLT) opgenomen. Deze verkenning zal door het CPB gebruikt worden voor een eventuele doorrekening van het regeerakkoord. De MLT laat zien dat het begrotingstekort in de periode tot en met 2025 bij ongewijzigd beleid geleidelijk terugloopt tot ongeveer -1% van het bbp. De schuldquote daalt tot een kleine 54% van het bbp.

Aandacht voor langetermijn uitdagingen

Door het krachtige herstel van de economie is er geen noodzaak voor omvangrijk herstelbeleid. De overheid kan de economische ontwikkeling wel bevorderen door meer zekerheid te bieden op een aantal urgente langetermijnuitdagingen, zoals klimaat en energie, leefomgeving, (kansen)ongelijkheid in het onderwijs en op de arbeidsmarkt en de betaalbaarheid en organisatie van de gezondheidszorg. Vaak wordt daarbij gepleit voor extra overheidsinvesteringen, maar ook andere beleidsinstrumenten zoals wijziging van regulering en (fiscale) beprijzing zijn belangrijk. Op korte termijn geldt bovendien dat grootschalige investeringen gezien de krappe arbeidsmarkt moeilijk te realiseren zijn en mogelijk prijsopdrijvend werken.

In de beschouwing die bij deze MEV verschijnt, stelt het CPB dat de recente oploep van de consumentenprijsinflatie in Europa en de VS waarschijnlijk tijdelijk is. De langere trend van stijgende prijzen van koopwoningen en andere vermogenstitels geeft wel aanleiding tot zorg, omdat dit leidt tot groeiende vermogensongelijkheid en risico's kent voor de financiële stabiliteit. De stijging is deels het gevolg van monetair beleid, maar er zijn ook binnenlandse beleidsopties op het gebied van ruimtelijke ordening en de fiscaliteit om problematische huizenprijsstijgingen tegen te gaan.

(Bron: Macro Economische Verkenning (MEV) 2022)

De Actualisatie Verkenning middellange termijn 2022-2025 (september 2021) laat zien dat het begrotingstekort in de periode tot en met 2025 bij ongewijzigd beleid geleidelijk terugloopt tot ongeveer -1% van het bbp. De schuldquote daalt tot een kleine 54% van het bbp.

5.2. Markt voor bestaande woningen

Nationaal (Bron: NVM)

Er werden 32.351 woningen verkocht, bijna 29% minder dan vorig jaar. Het laagste aantal in zes jaar tijd, de daling van de verkoopaantallen zet versneld door. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3e kwartaal € 419.000 en dat is een prijsstijging in een jaar tijd van 19,2% en is daarmee iets lager dan de recordstijging van vorig kwartaal. De verkooptijd van verkochte woningen bedraagt nu 23 dagen en 95% woningen in het afgelopen kwartaal had een verkooptijd van maximaal 90 dagen. Ten aanzien van de vraagprijs geldt dat bijna 80% van alle woningen werd verkocht voor een prijs hoger dan de vraagprijs. Het koopwoningaanbod in Nederland ligt in vergelijking met een jaar geleden zo'n 44% lager en in totaal staan er aan het eind van het 3e kwartaal 2021 ruim 16.500 woningen te koop. Er werden ruim 33.000 woningen in het 3e kwartaal op de markt gebracht, en dat is 26% minder dan een jaar geleden. Op jaarbasis gaat het om nog geen 147.000 woningen en dat is flink lager dan de aantallen van de afgelopen jaren toen het jaarlijks zo'n 170.000 bedroeg.

De Nederlandse koopwoningmarkt blijft aanhoudend ongekend krap dan nu met een indicator van 1,5. De instroomquote ligt zeer hoog aangezien er bijna 2 keer zo veel woningen te koop komen in het kwartaal als er aan het begin van het kwartaal te koop stonden. Daarbij is ook verkoopkans/snelheid van de verkoop van woningen flink gestegen, 90% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het 2e kwartaal 2021) is binnen 90 dagen verkocht. In het derde kwartaal van 2021 zijn bijna 8.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels verkocht, een daling van 15% ten opzichte van een jaar eerder. Daarbij zijn in het tweede kwartaal van 2021 zijn 7.400 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels nieuw op de markt gekomen, en dat is een daling van 28% met dezelfde periode vorig jaar. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in het derde kwartaal 2021 toegenomen tot gemiddeld 455 duizend euro, een toename van 13,6% in een jaar tijd.

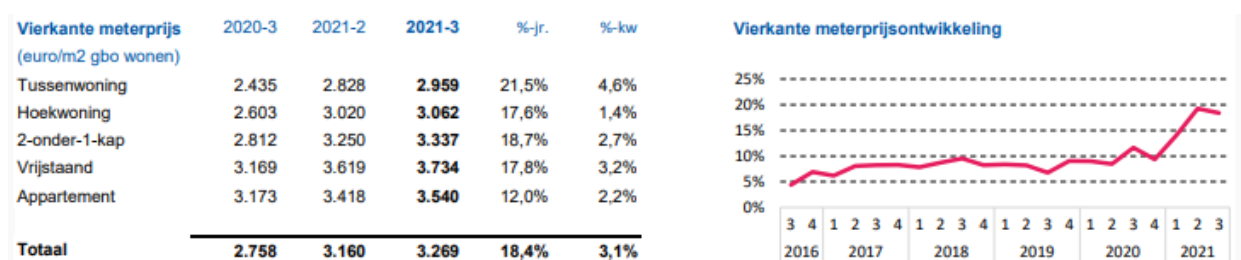
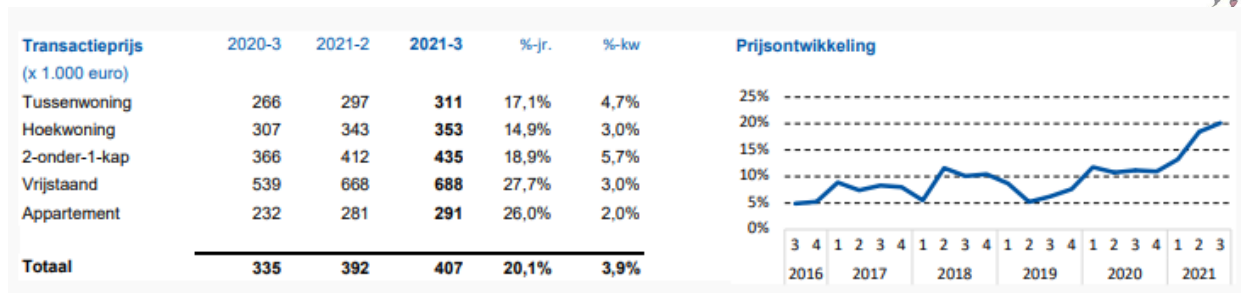
Uit de 'Eigen Huis Marktindicator' van Vereniging Eigen Huis (VEH) blijkt dat het consumentenvertrouwen in de woningmarkt positief blijft, maar licht gedaald is: van 105,67 in het 1e kwartaal van 2021 naar 104,67 in het 2e kwartaal. De redenen hiervoor zijn de verwachte rentestijging en minder gunstige koopomstandigheden (beperkt aanbod). Een reden waarom de consumenten toch positief zijn gestemd over de woningmarkt betreft de steunmaatregelen van de overheid in verband met het Coronavirus.

Regionaal/ Regio Noordoost Noord-Brabant

De marktontwikkelingen in de regio geven een gemiddelde verkoopprijs van € 438.000 per woning weer. Dit is een stijging van 21,6% vergeleken met een jaar eerder.

Het aantal verkochte woningen bedraagt 1.095 en dit is een daling van 35% ten opzichte van een jaar eerder. Het aanbod is ten opzichte van een jaar eerder eveneens gedaald en bedraagt 687 woningen wat neerkomt op een daling van 48,5%.

Onderstaand zijn de transactiepreizen schematisch weergegeven alsmede de preizen per vierkante meter:



Bron: NVM Woningmarkt kwartaalcijfers Midden-Noord-Brabant 3^e kwartaal 2021.

5.3. Markt voor nieuwbouwwoningen

(Bron: NVM, Analyse woningmarkt 2^e kwartaal 2021 en kwartaalcijfers nieuwbouw Derde kwartaal 2021))

In het derde kwartaal van 2021 zijn bijna 8.000 nieuwbouwwoningen en -kavels verkocht, circa 15 procent minder dan vorig jaar. Dit komt doordat er slechts 7.400 nieuwbouwwoningen en bouw kavels te koop gekomen zijn, een daling van 28% met dezelfde periode vorig jaar. Voor een nieuwbouwwoning wordt gemiddeld 455 duizend euro betaald. De kwaliteit van nieuwbouw stijgt niet mee met de prijs, dit wringt steeds meer. Circa de helft van het nieuwbouwaanbod betreft een appartement, terwijl de grootste vraag zich concentreert in het segment grondgebonden. Transacties In het derde kwartaal van 2021 zijn bijna 8.000 nieuwbouwwoningen en bouw kavels via NVM-makelaars verkocht, een daling van 15% met dezelfde periode vorig jaar. Hiermee is een opwaartse trend gestopt. Over een periode van 4 aaneengesloten kwartalen zijn 37.800 nieuwbouwwoningen en bouw kavels verkocht.

Door het uitbreken van de coronacrisis in het begin van 2020 zijn diverse nieuwbouw-projecten door projectontwikkelaars vervroegd op de markt gebracht. Dit heeft medio 2020 gezorgd voor een relatief ruim aanbod, wat het aantal transacties omhoog gestuwd heeft. Dit betrof een eenmalige boost. In het tweede kwartaal van 2021 zijn 9.700 nieuwbouwwoningen en bouw kavels op de markt gebracht, 5 procent minder dan dezelfde periode vorig jaar.

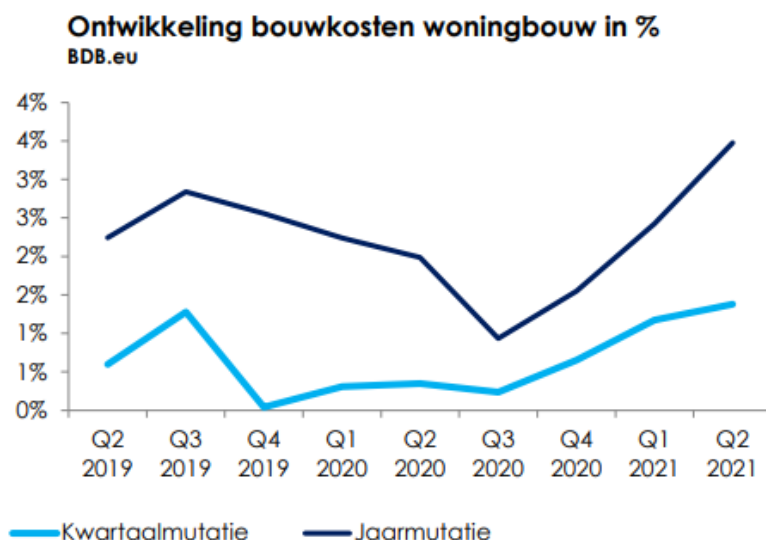
De meeste woningen die vanaf begin 2020 op de markt zijn gebracht zijn inmiddels alweer verkocht. Als gevolg daarvan stonden er 17 halverwege het tweede kwartaal van 2021 slechts 9.500 nieuwbouwwoningen te koop, het laagste aantal sinds de start van de registratie in 2013. Daar komt bij dat maar liefst de helft van dit aanbod onder optie staat, en dus eigenlijk niet meer vrij beschikbaar is.

Nieuwbouw is gemiddeld duurder dan bestaande bouw. Voor een belangrijk deel kan dit verklaard worden doordat nieuwbouwwoningen van een hogere kwaliteit zijn dan vergelijkbare woningen in de bestaande bouw. Een andere verklaring is dat de prijsontwikkeling tussen nieuwbouw en bestaand niet altijd in de pas loopt. In de periode 2017-2019 zijn de nieuwbouwprijzen enorm gestegen. Prijsstijgingen van meer dan 10 procent op jaarbasis waren eerder regel dan uitzondering. Ten opzichte van bestaande bouw prees de nieuwbouw zich steeds meer uit de markt. In 2021 is juist een omgekeerde trend van toepassing. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de stijging van de woningprijzen in de bestaande bouw juist hoger dan die in de nieuwbouw. De prijsverschillen tussen bestaande bouw en nieuwbouw worden weer kleiner. Dat maakt nieuwbouw echter niet goedkoop, in het tweede kwartaal werd gemiddeld 450.000 euro voor een nieuwbouwwoning betaald.

5.4. Ontwikkeling woningbouwkosten

De jaarmutatie van de woningbouwkosten bedroeg 3,47% en de bouwkosten zijn in het tweede kwartaal van 2021 harder gestegen (1,38%) dan in het eerste kwartaal (1,17%). Een dusdanig sterke stijging is in de afgelopen jaren niet zichtbaar geweest.

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van het Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 2,82% gestegen, op jaarbasis is de stijging 2,65% (Bouwkostenindex, 2021). Het is voor het eerst sinds Q1 2020 dat de kwartaalmutatie zo groot is, eerder was vooral een daling zichtbaar. De aanbestedingskosten liggen nog iets lager dan de directe bouwkosten, waarschijnlijk als gevolg van de onzekerheid door de Coronacrisis.



(Bron: Kwartaalbericht grondexploitaties Q2 2021, Metafoor)

5.5. SWOT-analyse

De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat in intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Het betreft een kwalitatieve analyse van de zaken die ook de meeste kopers ten behoeve van woningbouw in ogenschouw zullen nemen en derhalve van belang zijn bij de waardering

Op basis van gedane analyse komt taxateur tot onderstaand beeld:

Strengths	Weaknesses
- ligging nabij dorpskern - ruime opzet van het bouwprogramma, zowel qua differentiatie als qua aanbod van ruime kavels	- geen
Opportunities	Threats
- bestaande woningtekort in relatie tot de vraag; - lage rentestanden; - trek vanuit de stad naar het (meer) landelijk gebied	- onduidelijkheid gevolgen Corona-crisis; - rentestijging - stijging bouw- en materiaalkosten

6. Waardering en onderbouwing

6.1. Gebruikswaarde

De in het exploitatieplangebied gelegen percelen kunnen ruwweg worden verdeeld in achtertuin/-erven bij vrijstaande woningen en percelen landbouwgrond.

Bij de waardering van woningen wordt doorgaans gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gerealiseerd zijn in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, alternatief aanbod, enzovoorts.

Ten behoeve van de waardering van de achtertuinen/-erven van woningen is rekening gehouden met de volgende (bruikbare) referentietransacties van vrijstaande woningen.

Datum	Adres	Plaats	Perceelsopp.	GBO	Koopsom	€/m ² GBO
12-08-2021	Ptr Van den Elsenstraat 1A	Heeswijk-Dinther	525	144	€ 567.890	€ 3.944
02-08-2021	Kameren 1B	Heeswijk-Dinther	2660	278	€ 1.170.000	€ 4.209
29-03-2021	Dokter Boutkanstraat 10	Heeswijk-Dinther	1086	232	€ 480.000	€ 2.069
18-03-2021	Ptr Van den Elsenstraat 12	Heeswijk-Dinther	2339	203	€ 725.000	€ 3.571
01-03-2021	Abdijstraat 21	Heeswijk-Dinther	785	126	€ 495.000	€ 3.929
01-03-2021	Hoog-Beugt 18	Heeswijk-Dinther	10878	589	€ 867.500	€ 1.473
01-02-2021	Dokter Boutkanstraat 12	Heeswijk-Dinther	635	180	€ 615.000	€ 3.417
28-01-2021	Rukven 9A	Heeswijk-Dinther	16690	519	€ 685.000	€ 1.320
18-01-2021	AA-Brugstraat 13	Heeswijk-Dinther	1065	272	€ 725.000	€ 2.665
04-01-2021	Liekendonk 2	Heeswijk-Dinther	630	251	€ 630.000	€ 2.510

Datum	Adres	Plaats	Ligging	Perceelsomvang	GBO omvang
12-08-2021	Ptr Van den Elsenstraat 1A	Heeswijk-Dinther	Goed	Voldoende	Voldoende
02-08-2021	Kameren 1B	Heeswijk-Dinther	Goed	Ruim	Normaal
29-03-2021	Dokter Boutkanstraat 10	Heeswijk-Dinther	Voldoende	Goed	Normaal
18-03-2021	Ptr Van den Elsenstraat 12	Heeswijk-Dinther	Goed	Ruim	Normaal
01-03-2021	Abdijstraat 21	Heeswijk-Dinther	Voldoende	Voldoende	Voldoende
01-03-2021	Hoog-Beugt 18	Heeswijk-Dinther	Voldoende	Zeer ruim	Ruim
01-02-2021	Dokter Boutkanstraat 12	Heeswijk-Dinther	Voldoende	Voldoende	Voldoende
18-01-2021	AA-Brugstraat 13	Heeswijk-Dinther	Goed	Goed	Normaal
04-01-2021	Liekendonk 2	Heeswijk-Dinther	Goed	Voldoende	Normaal

Voorname referentietransacties indiceren een marktwaarde die ligt binnen de bandbreedte van € 1.320 tot € 4.209 / m² gebruiksooppervlak (GBO).

Ten behoeve van de waardering van de achtertuinen/-erven van woningen is voorts rekening gehouden met de volgende referentietransacties van bouw kavels.

Periode	Adres	Plaats	Perceelsopp.	Transactieprijs	€/ m ²
Q2 2019	Gouverneursweg 6A	Heeswijk-Dinther	1500	€ 300.000	€ 200
Q4 2019	Loosbroeksestraat 1d	Heesch	1005	€ 215.000	€ 214
Q3 2020	Loosbroeksestraat 1b	Heesch	1000	€ 230.000	€ 230

Daarnaast is er momenteel in een straal van 5 kilometer rondom Heeswijk-Dinther nog het volgende aanbod (bron: Funda):

Adres	Plaats	Perceelsopp.	Vraagprijs (VON)	€/ m ²
Zoggelsestraat	Heesch	3000	€ 409.000	€ 136
Leliestraat	Heesch	1215	€ 460.000	€ 379
Koksteeg	Vinkel	1814	€ 415.000	€ 229
Koksteeg	Vinkel	1532	€ 345.000	€ 225
Koksteeg	Vinkel	1606	€ 375.000	€ 233
De Scheifelaar	Veghel	909	€ 286.440	€ 315

De referentietransacties en het getoonde aanbod indiceren kavelrijzen die variëren van circa € 136 tot € 315 VON (derhalve inclusief BTW) per m². Het verschil laat zich vooral verklaren door de ligging, bouw mogelijkheden en het verschil in oppervlakte, waarbij geldt dat de gemiddelde grondprijs afneemt naarmate de oppervlakte toeneemt. Om kavels van verschillende grootte onderling vergelijkbaar te maken kan gebruik gemaakt worden van de staffelmethode. De toepassing van een staffel kan worden ingezet als hulpmiddel bij het vergelijkbaar maken van verschillende kavelgroottes met dezelfde woningen en bij de afstemming van aan de grondcomponenten toe gerekende waarden. Indien bij referentieobjecten of bij afstemming van toegerekende waarden sprake is van gelijksoortige opstellen op verschillende kavelgroottes, dan is bij een veronderstelde grondwaardecomponent van een kavel van bijvoorbeeld 1 de waarde bij een kavel van dubbele grootte geen 2, maar bijvoorbeeld 1,5. De oppervlakte van de kernkavel wordt doorgaans gelijkgesteld aan de oppervlakte die minimaal noodzakelijk is voor normaal gebruik van de woning en de daarbij behorende buitenruimte. In deze situatie gaat taxateur uit van de volgende staffeling:

0 tot 500 m ²	tegen 100% grondwaarde;
500 tot 1.000 m ²	tegen 50% grondwaarde;
1.000 tot 1.500 m ²	tegen 25% grondwaarde
1.500 tot 2.500 m ²	tegen 12,5% grondwaarde;
2.500 tot 5.000 m ²	tegen 6,25% grondwaarde.

Tot slot dienen de gevonden referenties van bouw kavels gecorrigeerd te worden voor de bebouwde staat en kosten koper. Op basis hiervan komt taxateur tot de volgende gestaffelde grondwaarde voor achtertuinen/-erven van woningen:

0	tot	500 m ²	€ 350,00	k.k.
500	tot	1000 m ²	€ 175,00	k.k.
1000	tot	1500 m ²	€ 87,50	k.k.
1500	tot	2500 m ²	€ 43,75	k.k.
2500	tot	5000 m ²	€ 21,88	k.k.

Ten aanzien van de prijzen van percelen landbouwgrond geldt dat in deze regio prijzen worden gerealiseerd die variëren van circa € 60.000/ ha tot circa € 97.000/ ha.

Ten aanzien van de hieronder weergegeven referentietransacties geldt dat de transactie waarbij circa € 97.000/ ha is betaald, sprake is van de aankoop van grond die rondom de woning van de koper is gelegen. De overige transacties kunnen als representatief worden beschouwd en op basis daarvan komt taxateur tot een hectareprijs voor landbouwgrond ad € 80.000/ ha.

Periode	Kadastraal bekend	Cultuurtoestand	Oppervlakte	Prijs/ ha
Q2 2021	HWK02F 01491G0000	Bouwland	00.49.30 ha	€ 75.000
Q2 2021	HWK02F 01492G0000	Bouwland	00.65.55 ha	€ 74.999
Q2 2021	HWK02E 02117G0000	Bouwland	01.07.70 ha	€ 96.868
Q2 2021	HWK02E 03029G0000	Bouwland	00.64.70 ha	€ 96.867
Q2 2021	HWK02D 01890G0000	Bouwland	01.30.34 ha	€ 59.843
Q1 2021	HWK02D 00079G0000	Bouwland	01.22.20 ha	€ 81.833
Q1 2021	HWK02D 00794G0000	Grasland	02.00.30 ha	€ 88.367

6.2. Complexwaarde

6.2.1. Residuele grondwaardemethode

Bij de waardering van ruwe bouwgrond voor woningbouw wordt doorgaans gebruik gemaakt van de hiervoor omschreven vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode. De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de (ruwe) bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten.

Toepassing is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden, zo blijkt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de topdownmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'topdown' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Ontheigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maakt ondergetekende op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Er zijn referentietransacties beschikbaar, die na correctie ook daadwerkelijk bruikbaar zijn.

Desalniettemin ziet ondergetekende zich evenwel genoodzaakt om het algemene prijsbeeld dat hij uit de referentietransacties heeft gedistilleerd te toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening.

In opdracht van de gemeente Bernheze is een globale residuele berekening opgesteld op basis van de uitgangspunten die zijn opgenomen in het ontwerp exploitatieplan en op basis hiervan bedraagt de gemiddelde residuele grondwaarde circa € 89/ m² waarbij de volgende parameters zijn gehanteerd:

- Looptijd 7 jaar
- Kostenstijging 2,00%
- Opbrengstenstijging 1,00%
- Renteverlies 1,55%
- Rentewinst 1,55%
- Rente contant 1,55%

Indien wordt gerekend met een marktconforme rentevoet dan is de uitkomst beduidend lager, namelijk gemiddeld circa € 73/ m². De rekenrente is met behulp van een gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC) bepaald op 6,8%. Hierbij is uitgegaan van de inzet van 40% eigen vermogen tegen 12,5% en 60% vreemd vermogen tegen 3,0%.

Een redelijk handelend en denkend koper zal er rekening mee houden dat de feitelijke kosten en opbrengsten zullen/ kunnen afwijken van deze raming en dat een residuele berekening gevoelig is voor een wijziging in de diverse parameters. Een koper zal derhalve rekening houden met de bandbreedte van de uitkomst van deze berekening en de uitkomsten hiervan slechts indicatief toepassen als toetsing van gevonden referentietransacties.

6.2.2. Vergelijkende methode

Binnen plangebied:

Binnen het plangebied zijn een tweetal referentietransacties d.d. 10 september 2021, beschikbaar die betrekking hebben op ruwe bouwgrond. Dit betreft een ruiling waarbij de gemeente Bernheze als koper en verkoper heeft opgetreden en waarbij een perceel is vervreemd ter grootte van 638 m² tegen een koopsom ad circa € 73/ m². Dit perceel kan worden aangewend ten behoeve van de bouw van twee geschakelde patiowoningen. Het perceel dat door de gemeente is verworven heeft een oppervlakte ad 414 m² en de koopsom hiervan bedroeg circa € 72/ m². Dit perceel is verworven ten behoeve van de aanleg van een (ontsluitings)weg ten behoeve van het beoogde woningbouwontwikkeling. Met de ruiling heeft de gemeente een stuk tuin verworven dat zij wenst te gaan gebruiken als ontsluitingsweg, de wederpartij in deze ruiling heeft een stuk grond verkregen, grenzend aan het resterende deel van de huidige tuin.

Buiten plangebied

Ten aanzien van referentietransacties buiten het plangebied is gebruik gemaakt van een groter zoekgebied en analyse van de transacties van ruwe bouwgrond heeft geleid tot de volgende referenties:

Periode	Plaats	Koper	Oppervlakte	Koopsom/ m ²	Akte	Bijzonderheden
Q2 2021	Mierlo	Gemeente Geldrop-Mierlo	01.71.45 ha	circa € 40/ m ²	Hyp 4 81035/73	Op percelen was WVG gevestigd/ aankoop ten behoeve van afronding wijk 'Groot Luchen'
Q2 2021	Mierlo	Gemeente Geldrop-Mierlo	00.81.40 ha	circa € 48/ m ²	Hyp 4 81197/49	Deels bestemd als wonen, deels ten behoeve als 'groen'
Q1 2021	Geffen	Van Wanrooij	01.52.80 ha	circa € 36/ m ²	Hyp 4 80604/60	Nabetalingsclausule ad € 30/ m ² per uitgeefbare meter in geval van verkoop
Q1 2021	Heeswijk-Dinther	Gemeente Bernheze	01.47.99 ha	circa € 43/ m ²	Hyp 4 80833/122	Bestemmingsplan is vastgesteld, procedure RvS loopt nog
Q3 2020	Oss	Gemeente Oss	24.65.05 ha	circa € 54/ m ²	Hyp 4 78584/172	Verwerving ten behoeve woningbouwlocatie, ter voorkoming van onteigening

De transactie waarbij de Gemeente Geldrop-Mierlo 1.71.45 ha heeft verworven, betreft de aankoop van een aantal percelen cultuurgrond waarvan op een gedeelte de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd. Het betreft een aankoop die dient ter afronding van de wijk Groot Luchen en dit betreft een plan met een relatief laag percentage uitgeefbare grond.

De transactie waarbij de Gemeente Geldrop-Mierlo 0.81.40 ha heeft verworven, betreft de aankoop van een aantal percelen cultuurgrond met de bestemming 'wonen' en 'groen' ten behoeve van Luchen Weteringpark. Het bestemmingsplan heeft de onherroepelijke status.

De transactie waarbij Van Wanrooij als koper optrad, kent een nabetalingsclausule. Deze clausule ziet erop toe dat in geval van verkoop, voor elke uitgaafbare meter een nabetaling volgt ter grootte van € 30/ m². In geval het percentage uitgeefbare grond zich tussen de 50% en 65% zou begeven, bedraagt de koopsom per vierkante meter respectievelijk € 51/m² of € 56/m².

De transactie waarbij de Gemeente Bernheze als koper optrad betreft de ontwikkeling van het uitgifteplan aan 'Schaapsdijk' te Loosbroek. Het bestemmingsplan voor deze locatie is in 2020 vastgesteld en er loopt nog een procedure bij de Afdeling inzake het plan. Het plan voorziet in de bouw van 30 woningen met een relatief groene invulling.

De transactie waarbij de gemeente Oss als koper optrad, betreft de aankoop van een 'compleet' agrarisch bedrijf waarbij de akte melding maakt van het volgende: "...De gemeente verklaart dat deze levering en aanvaarding geschiedt ter voorkoming van onteigening ten behoeve van het beoogde gebruik, te weten woningbouwlocatie met bijbehorende voorzieningen..". Op de in deze transactie betrokken percelen was eerder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd en beoogd is ter plaatse circa 800 woningen te bouwen.

Voorname referentietransacties geven een relatief helder beeld van de wijze waarop marktpartijen zich in de (regionale) markt manifesteren. De betaalde prijzen (inclusief eventuele nabetaling) variëren van € 40/ m² tot € 56/ m² e.e.a. hoofdzakelijk afhankelijk van de status van de planvorming en het eventuele bouwplan.

Indien voorgaande transacties worden gezien in het licht van de ontwikkelingen in de huizenmarkt, de markt voor nieuwbouwwoningen en de stijgende bouwkosten, wordt geconcludeerd dat de stijgende bouwkosten in beperkte mate bijdragen aan de stijgende transactiepreisen. De ontwikkeling in de woningbouwkosten bedroeg op jaarbasis (Q2 2020 versus Q2 2021) 'slechts' 3,47% terwijl de gemiddelde transactieprijs voor bestaande woningen in diezelfde periode bijna 20% is gestegen. Indien bij voorgaande tevens wordt betrokken dat de stijging van de opslag die door aannemers gevraagd kan worden bij het bouwen van woningen, in dezelfde periode 2,65% bedraagt en dat de inflatie in deze periode circa 2% bedroeg, dan is van de eerder genoemde 20% stijging van de woningpreisen zo'n 12% daadwerkelijk aan te merken als waardeontwikkeling.

In de regel zullen stijgende prijzen in de woningbouwmarkt zich pas op een later moment manifesteren in de markt voor ruwe bouwgrond. Wel zal de behoefte aan woningen en het politieke klimaat daaromtrent tot gevolg kunnen hebben dat voor locaties met een relatief laag risicoprofiel omtrent de planologische ontwikkelingen, relatief hogere prijzen betaald zullen worden.

Ten aanzien van de transactie(s) binnen het plangebied merkt taxateur het volgende op: de ruiling waarbinnen deze twee transacties zijn afgewikkeld wordt in eerste aanleg gekenmerkt door het feit dat de grond die door de gemeente is verworven, een achtertuin van een bestaande (bedrijf)woning betreft en in dit geval was de waarde van het toenmalige gebruik hoger dan de (in dit rapport te ramen) complexwaarde. Tevens is in de notariële akte opgenomen dat in de koopsom tevens is inbegrepen dat eventuele schade die voor vergoeding in aanmerking komt op basis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht is opgenomen alsmede de inspanningsverplichting van de gemeente om gelijktijdig met de planprocedure voor de Heeswijkse Akkers de omzetting van het overblijvende naar een burgerwoning in procedure mee te nemen waarbij alle kosten hiervan, voor rekening van de gemeente komen. Het in de ruiling opgenomen prijspeil is derhalve mede beïnvloed door een bijzonder kopersbelang en zaken die niet zozeer objectspecifiek zijn. Tevens geldt dat de oppervlakte van de transacties die in de ruiling zijn vervat, zich niet verhouden tot de oppervlakte van de referentietransacties en daardoor een prijsbeeld genereren dat afwijkt van de transacties die tussen marktpartijen hebben plaatsgevonden.

Met inachtneming van voorgaande referenties, de marktontwikkelingen en de toelichting op transactie(s) binnen het plangebied kent taxateur op basis van de comparatieve methode aan het getaxeerde een complexwaarde toe van € 55/ m².

6.2.3. Toetsing aan de exploitatiebegroting

Volledigheidshalve is de op comparatieve wijze bepaalde werkelijke waarde nog getoetst aan de exploitatiebegrotingen zoals vermeld in hoofdstuk 6.2.1 waarbij tevens rekening is gehouden met eventuele excessieve verwervingslasten. Voorgaande houdt in dat in geval er sprake is van verwerving voor een bedrag dat hoger is dan de complexwaarde, deze verwervingskosten als excessief worden aangemerkt en dat deze in z'n geheel in mindering moet worden gebracht op het budget dat beschikbaar is voor de grondverwerving. Feitelijk gaan deze excessieve verwervingskosten ten koste van de (overige) verwerving tegen de complexwaarde.

Indien rekening wordt gehouden met excessieve verwervingskosten – derhalve verwervingskosten die hoger zijn dan de complexwaarde – is sprake van een negatief exploitatieresultaat van circa -/- € 229.000 indien wordt gerekend met een marktconforme rekenrente en een positief exploitatieresultaat ter grootte van € 225.000 indien wordt gerekend met de interne rekenrente de gemeente.

Allereerst moet worden geconstateerd dat voornoemde saldi het resultaat zijn de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet (in laatstgenoemd geval) door de gemeente zijn gemaakt. Voornoemde exploitatieopzet is in hoofdzaak gemaakt in het kader van het systeem van kostenverhaal en dienen daarbij in beeld te brengen welke en hoeveel kosten op de bouwer(s) van de voorgestane woningen kunnen en mogen worden verhaald.

Deze rekenkundige benadering kan evenwel een ander doel dienen dan een residuele waardebepaling zoals deze door een taxateur of projectontwikkelaar wordt gemaakt. In dit laatste geval zal bijvoorbeeld in beeld worden gebracht wat de waarde van de grond binnen het exploitatiegebied is in verhouding tot de kosten die deze ontwikkelaar (of bouwer) kan en wil maken om die ontwikkeling voldoende rendabel uit te kunnen voeren.

De diverse parameters die ingevuld kunnen worden binnen zo'n exploitatiebegroting worden op een andere wijze gewogen en er wordt op een andere wijze invulling aan gegeven dan in geval de gemeente wordt verondersteld de grondexploitatie zelf uit te voeren. Daarbij speelt tevens een rol dat de hoeveelheid parameters die van toepassing is en de waarde die daaraan wordt toegekend, kan verschillen.

Een marktpartij (of een gemeente die zich als marktpartij manifesteert) zal kiezen voor een andere benadering waarbij niet kostenverhaal, maar financieel-economische motieven een doorslaggevende rol van betekenis spelen. Dit zal dan ook wijzigingen met zich meebrengen bij de input in de residuele parameters en dit kan zelfs bij geringe afwijkingen al kunnen leiden tot grote effecten op de uitkomst.

Met inachtneming van voorstaande acht ondergetekende een bijstelling van de op comparatieve wijze bepaalde werkelijke waarde niet nodig en vanuit geobjectiveerde redelijkheid eveneens niet noodzakelijk.

6.2.4. Waardebepaling vanuit analyse van verzoening

Rekening houdend met onder andere de planologische status, omvang van de te ontwikkelen locaties, verschillen qua voorgestane bouwontwikkelingen alsmede de marktomstandigheden en meer, meent ondergetekende voor onderhavig exploitatiegebied uit te moeten gaan van een complexwaarde van gemiddeld € 55/ m².

6.3. Backtesting

Taxateur heeft in december 2020 eveneens een Taxatierapport raming Inbrengwaarden inzake Heeswijkse Akkers, opgesteld. In dat rapport is een complexwaarde vastgesteld van € 50/m² en is de waarde die dient als uitgangspunt voor het (gestaffeld) bepalen van de waarde van achtertuinen bepaald op € 300/ m². In deze hertaxatie zijn de complexwaarde en de waarde van dient als uitgangspunt voor het (gestaffeld) bepalen van de waarde van achtertuinen bepaald op respectievelijk € 55/ m² en € 350/m². Ten aanzien van de waarde van landbouwgrond geldt dat deze ten opzichte van de taxatie van december 2020 is gewijzigd van € 75.000/ ha naar € 80.000/ ha.

Voornoemde wijzigingen worden in eerste aanleg gevoed door gewijzigde marktomstandigheden en daarbij logischerwijs door het daaruit te destilleren gedrag van marktpartijen. In de hoofdstukken 5.1 tot en met 5.4 is een uitgebreide marktanalyse weergegeven en in de hoofdstukken 6.1 en 6.2.2 zijn de referenties die ten grondslag liggen aan voornoemde bedragen nader uitgewerkt.

6.4. Resumerend

Op basis van voornoemde overwegingen alsmede hetgeen in bijlage 1 is weergegeven, is de inbrengwaarde per eigenaar en in totaal als volgt:

Volgnr	Rechthebbende	Gemeente	Opp in expl		Waarde opstallen/ inrichting	Sloopkosten	Op basis huidig gebruik	Complexwaarde	IBW
1A	Gemeente Bernheze	Heeswijk-Dinther	3.325	m²	In volledige schadeloosstelling	€ 75.000	€ -	€ 182.875	€ 855.922
1B	Gemeente Bernheze	Heeswijk-Dinther	154	m²	€ -	€ -	€ 29.576	€ 203.335	€ 203.335
		Heeswijk-Dinther	3.543	m²					
1C	Gemeente Bernheze	Heeswijk-Dinther	11.139	m²	€ -	€ -	€ 89.112	€ 612.645	€ 612.645
1D	Gemeente Bernheze	Heeswijk-Dinther	925	m²	€ -	€ -	€ 26.300	€ 72.325	€ 72.325
		Heeswijk-Dinther	390	m²					
1E	Gemeente Bernheze	Heeswijk-Dinther	414	m²	€ -	€ -	€ 8.280	€ 22.770	€ 22.770
2	Van Gerwen - Van den Berg	Heeswijk-Dinther	551	m²	€ 10.000	€ 3.500	€ 37.231	€ 30.305	€ 47.231
	Van Gerwen - Van den Berg	Heeswijk-Dinther	638	m²	€ -	€ -	€ 5.104	€ 35.090	€ 35.090
3	Van Venrooij	Heeswijk-Dinther	91	m²	€ 5.000	€ 1.000	€ 52.938	€ 22.275	€ 57.938
		Heeswijk-Dinther	228	m²					
		Heeswijk-Dinther	86	m²					
4	Huizinga-Van Wulven	Heeswijk-Dinther	444	m²	€ -	€ -	€ 64.575	€ 24.420	€ 64.575
5	Dobi BV	Heeswijk-Dinther	3.992	m²	€ -	€ 21.000	€ 31.936	€ 219.560	€ 219.560
6	Verboon	Heeswijk-Dinther	302	m²	€ -	€ -	€ 26.425	€ 16.610	€ 26.425
7	Gevers-Spierings	Heeswijk-Dinther	310	m²	€ 20.000	€ 3.500	€ 54.250	€ 17.050	€ 74.250
8	Van der Wijst	Heeswijk-Dinther	325	m²	€ 10.000	€ 1.500	€ 56.875	€ 17.875	€ 66.875
9	Van Zutphen/ Van der Put	Heeswijk-Dinther	1.584	m²	€ 10.000	€ -	€ 24.631	€ 87.120	€ 87.120
			28.441						€ 2.446.061

6.5. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde bepaald op:

Totaal (afgerond): € 2.446.000

Zegge: twee miljoen vierhonderdenzesveertigduizend euro

Geldermalsen d.d. XX

Ing. R.A. van Driesten
Rentmeester NVR
Registertaxateur NRVt

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1016.1079-EPx2D1

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Printdatum:	25 november 2021
Modelversie:	1901

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25 november 2021
Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum contante waarde	1 januari 2021
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Prijspeil	1 januari 2021
Looptijd exploitatie	6,0
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteverlies	1,55%
Rentewinst	1,55%
Rente contant	1,55%
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 2.601.561	€ 3.181	€ 2.604.742
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 2.401.061	€ -	€ 2.401.061
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 45.000	€ -	€ 45.000
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 50.000	€ -	€ 50.000
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 105.500	€ 3.181	€ 108.681
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 2.680.126	€ 106.322	€ 2.786.448
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 34.554	€ 528	€ 35.082
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 7.500	€ 226	€ 7.726
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.625.000	€ 98.350	€ 1.723.350
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ 330.000	€ -	€ 330.000
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 254.392	€ -	€ 254.392
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 116.500	€ -	€ 116.500
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 205.017	€ -	€ 205.017
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 100.000	€ 7.219	€ 107.219
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 7.163	€ -	€ 7.163
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 148.551
		TOTAAL KOSTEN	€ 5.281.687	€ 109.503	€ 5.539.741
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 5.306.194	€ 150.798	€ 5.456.992
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 4.808.694	€ 150.798	€ 4.959.492
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ 497.500	€ -	€ 497.500
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 5.306.194	€ 150.798	€ 5.456.992
Resultaat op einddatum					€ 82.749-
Resultaat op startdatum					€ 75.454-
Resultaat op contante waarde					€ 75.454-

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	28.441	m2	
69,9%	HEESWIJK-DINTHER: E 3232, E 2617, E 3208, B4921, B 4504, B 4832, E 3255	19.890	m2	
14,0%	HEESWIJK-DINTHER: B 4736	3.992	m2	
4,2%	HEESWIJK-DINTHER: E 3256, B 4922	1.189	m2	
1,1%	HEESWIJK-DINTHER: E 1143	310	m2	
1,6%	HEESWIJK-DINTHER: B 4734	444	m2	
5,6%	HEESWIJK-DINTHER: E 1140	1.584	m2	
1,4%	HEESWIJK-DINTHER: B 4874, B 3266, B 4594	405	m2	
1,1%	HEESWIJK-DINTHER: B 4597	302	m2	
1,1%	HEESWIJK-DINTHER: E 1142	325	m2	
B	Te handhaven elementen	-	m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	28.441	m2	
58%	Uitgeefbaar gebied	16.432	m2	
4,9%	Rijwoning huur	1.393	m2	
1,9%	Tussenwoning koop (goedkoop)	527	m2	
2,1%	Hoekwoning koop (goedkoop)	597	m2	
3,2%	Tussenwoning koop (middelduur)	905	m2	
3,9%	Hoekwoning koop (middelduur)	1.116	m2	
3,1%	Tussenwoning koop (duur)	886	m2	
5,8%	Hoekwoning koop (duur)	1.656	m2	
1,9%	Twee onder een kap (goedkoop)	543	m2	
4,3%	Twee onder een kap (middelduur)	1.232	m2	
9,5%	Twee onder een kap (duur)	2.705	m2	
9,2%	Vrijstaand	2.603	m2	
8,0%	Patiowoning	2.270	m2	
42%	Openbaar gebied	12.009	m2	
27,6%	Verharding	7.838	m2	
	rijweg	3.745	m2	
	trottoir	2.576	m2	
	parkeren	1.517	m2	
14,7%	Groen	4.171	m2	

Opbrengstenraming	
Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Berekening								Exploitatieplan				
Wro	Bro			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden	
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie						€ 5.306.194				
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied						€ 4.808.694				
			72 won									
			12 won	€ 186,45	1.393	m2	€ 259.640,55		1,00	1.392,52	1.393	
			5 won	€ 374,71	527	m2	€ 197.630		2,01	527,42	1.060	
			4 won	€ 360,57	597	m2	€ 215.303		1,93	597,12	1.155	
			7 won	€ 348,45	905	m2	€ 315.286		1,87	904,82	1.691	
			6 won	€ 343,40	1.116	m2	€ 383.320		1,84	1.116,25	2.056	
			6 won	€ 309,06	886	m2	€ 273.739		1,66	885,71	1.468	
			8 won	€ 301,99	1.656	m2	€ 500.089		1,62	1.655,98	2.682	
			2 won	€ 211,09	543	m2	€ 114.602		1,13	542,90	615	
			4 won	€ 242,40	1.232	m2	€ 298.674		1,30	1.232,15	1.602	
			6 won	€ 253,51	2.705	m2	€ 685.677		1,36	2.704,73	3.677	
			5 won	€ 292,90	2.603	m2	€ 762.329		1,57	2.602,69	4.089	
			7 won	€ 353,50	2.270	m2	€ 802.406		1,90	2.269,89	4.304	
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€ -				
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties						€ 497.500				
		* Bijdrage Kamerse-Hoef - overstort		€ 178.500,00	1	post	€ 178.500					
		* Bijdrage Kamerse-Hoef - ontsluitingsweg		€ 319.000,00	1	post	€ 319.000					
		Afronding										
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 5.306.194			25.790		

Kostenraming

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden					€ 2.601.561
		Waarde van de gronden					€ 2.401.061
		* Inbrengwaarde gronden					
		HEESWIJK-DINTHER: E 3232, E 2617, E 3208, B4921, B 4504, B 4832, E 3255	€ 1.766.997,00	1	post	€ 1.766.997	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4736	€ 219.560,00	1	post	€ 219.560	
		HEESWIJK-DINTHER: E 3256, B 4922	€ 72.321,00	1	post	€ 72.321	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1143	€ 54.250,00	1	post	€ 54.250	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4734	€ 64.575,00	1	post	€ 64.575	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1140	€ 77.120,00	1	post	€ 77.120	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4874, B 3266, B 4594	€ 52.938,00	1	post	€ 52.938	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4597	€ 26.425,00	1	post	€ 26.425	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1142	€ 66.875,00	1	post	€ 66.875	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ 45.000
		HEESWIJK-DINTHER: E 3256, B 4922	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1143	€ 20.000,00	1	post	€ 20.000	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1140	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4874, B 3266, B 4594	€ 5.000,00	1	post	€ 5.000	
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 50.000
		* Bijkomende kosten verwerving	2%	van subtotaal	6.2.3.a, 6.2.3.b	€ 48.921	
	6.2.3.d	* Afronding	€ 1.079,00	1	post	€ 1.079	
		Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 105.500
	6.2.3.d	* Opstallen	€ 105.500,00	1	post	€ 105.500	
6.13.1.c.2	6.2.4.a	Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 2.680.126
		Kosten onderzoeken					€ 34.554
		* Milieukundig bodemonderzoek	€ 2.500,00	7	post	€ 17.500	
		* Planschadeonderzoek	€ 17.054,00	1	post	€ 17.054	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ 7.500
		* Bodemsanering	€ -	1	post	PM	
		* Archeologisch onderzoek/werkzaamheden	€ -	1	post	PM	
		* Verrichten van grondwerken: opruimen en egaliseren	€ 0,26	28.441	m2	€ 7.288	
		* Afronding	€ 212,00	1	post	€ 212	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 1.625.000
		<i>Bouwwij maken</i>					
	6.2.5.b	* Riolering d=400mm lev. en aanbr.	€ 132,39	715	m1	€ 94.660	
		* Huisaansluitingen d=125mm lev. en aanbr.	€ 407,85	138	stuks	€ 56.283	
		* Kolken lev. en aanbr.	€ 408,92	36	stuks	€ 14.619	
		* IT riool d=400mm lev. en aanbr.	€ 161,22	715	m1	€ 115.271	
		* Bouwstraat KK nw. lev. en aanbr.	€ 71,53	4.290	m2	€ 306.881	
		* Rioolgemaal	€ 16.015,09	1	post	€ 16.015	
		<i>Woonrij maken</i>					
		* Kolken lev. en aanbr.	€ 419,60	36	stuks	€ 15.001	
		* Kolken herstellen	€ 119,58	36	stuks	€ 4.275	
		* Putten op hoogte stellen	€ 165,49	29	stuks	€ 4.733	
		* Aansl. verharding op best. sit.	€ 16.015,09	3	post	€ 48.045	
		* Rijweg KK nw. herstraten	€ 27,76	4.290	m2	€ 119.088	
		* Voetpad lev. en aanbr. betontegel	€ 45,91	2.209	m2	€ 101.415	
		* parkeerplaats lev. en aanbr. KK	€ 73,67	1.296	m2	€ 95.476	

Kostenraming

Oprachtnemer:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Berekening							
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
		<i>Groen</i>					
		* Grondwerk tbv groen	€ 2,62	4.259	m2	€ 11.141	
		* Groen lev. en aanbr.	€ 5,23	4.259	m2	€ 22.281	
		* Bomen in plantsoen lev. en aanbr.	€ 290,41	35	stuks	€ 10.019	
		* Bomen in verharding lev. en aanbr.	€ 423,87	35	stuks	€ 14.623	
		* Stelpost speeltoestellen	€ 10.676,73	2	post	€ 21.353	
		<i>Openb. Verlichting/brandkranen/nutsvoorzieningen</i>					
		* Lichtmast lev. en aanbr. (bouwverf)	€ 655,55	18	stuks	€ 11.800	
		* Lichtmast lev. en aanbr. (woonrijp)	€ 1.305,76	36	stuks	€ 47.007	
		<i>Diversen</i>					
		* Aanleg duikers Veldstraat	€ 175,10	35	m1	€ 6.128	
		* Overlage Veldstraat	€ 26,69	700	m2	€ 18.684	
		* verplaatsen overstort (verdeling obv aantal woningen)	€ 282.500,00	1	post	€ 282.500	
		<i>Nazorg</i>					
		* nazorg riolering	€ 5,23	1.430	m1	€ 7.481	
		* nazorg verharding	€ 2,67	7.795	m2	€ 20.806	
		* nazorg openbare verlichting	€ 50,82	54	st	€ 2.744	
		* Inboet groen	€ 1,98	4.259	m2	€ 8.412	
		* Projectievoorzien	10%	van subtotaal	6.2.4.c	€ 147.674	
		* Afronding	€ 581,00	1	post	€ 581	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ 330.000
		* Beperken externe veiligheidscontouren	€ 330.000,00	1	post	€ 330.000	
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 254.392
		* C/mele en cultuurtechniek	€ 245.941,00	1	post	€ 245.941	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 8.451,00	1	post	€ 8.451	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 116.500
		* Stedenbouw	€ 56.320,00	1	post	€ 56.320	
		* Ruimtelijke ordening	€ 60.180,00	1	post	€ 60.180	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 205.017
		* Verwerving	€ 64.448,00	1	post	€ 64.448	
		* Communicatie	€ -	1	post	€ -	
		* Projectmanagement	€ 97.729,00	1	post	€ 97.729	
		* Planeconomie	€ 42.840,00	1	post	€ 42.840	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer					€ -
	6.2.4.l	Planschadekosten					€ 100.000
		* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 100.000,00	1	post	€ 100.000	
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ 7.163
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 7.163,00	1	post	€ 7.163	
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 5.281.687

Fasering in %

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Fasering											
Kosten	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-1-2027
6.2.3.a Waarde van de gronden	100%		100%		100%						
6.2.3.b Waarde van de opstallen	100%		100%		100%						
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	100%		100%		100%						
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	100%		100%			100%					
6.2.4.a Kosten onderzoeken	100%		100%	49%		51%					
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	100%		100%			100%					
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	100%		100%			30%	30%	15%	15%	10%	
6.2.4.d Kosten van maatregelen	100%		100%	100%							
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	100%		100%				100%				
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties											
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%		100%	100%							
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%		100%	100%							
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities											
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	100%		100%	100%							
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)											
6.2.4.l Planschadekosten	100%		100%			20%	20%	20%	20%	20%	
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen											
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	100%		100%	100%							

Opbrengsten	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-1-2027
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied											
- Rijwoning huur	100%		100%				60%	20%	20%		
- Tussenwoning koop (goedkoop)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Hoekwoning koop (goedkoop)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Tussenwoning koop (middelduur)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Hoekwoning koop (middelduur)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Tussenwoning koop (duur)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Hoekwoning koop (duur)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Twee onder een kap (goedkoop)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Twee onder een kap (middelduur)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Twee onder een kap (duur)	100%		100%				60%	20%	20%		
- Vrijstaand	100%		100%				60%	20%	20%		
- Patiowoning	100%		100%				60%	20%	20%		
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden											
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties	100%		100%			50%	50%				

Fasering

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Fasering											
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-1-2027
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 2.401.061		€ 2.401.061		€ 2.401.061						
6.2.3.b Waarde van de opstallen	€ 45.000		€ 45.000		€ 45.000						
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000						
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 105.500		€ 105.500			€ 105.500					
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 34.554		€ 34.554	€ 17.054		€ 17.500					
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 7.500		€ 7.500			€ 7.500					
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.625.000	€ 0	€ 1.625.000			€ 487.500	€ 487.500	€ 243.750	€ 243.750	€ 162.500	
6.2.4.d Kosten van maatregelen	€ 330.000		€ 330.000	€ 330.000							
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied											
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties											
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 254.392		€ 254.392	€ 254.392							
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 116.500		€ 116.500	€ 116.500							
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities											
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 205.017		€ 205.017	€ 205.017							
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)											
6.2.4.l Planschadekosten	€ 100.000		€ 100.000			€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen											
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	€ 7.163		€ 7.163	€ 7.163							
Kosten per jaar	€ 5.281.687		€ 5.281.687	€ 930.126	€ 2.496.061	€ 638.000	€ 507.500	€ 263.750	€ 263.750	€ 182.500	€ -
Opbrengsten											
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-1-2027
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 4.808.694		€ 4.808.694				€ 2.885.216	€ 961.739	€ 961.739		
- Rijwoning huur	€ 259.641		€ 259.641				€ 155.784	€ 51.928	€ 51.928		
- Tussenvoning koop (goedkoop)	€ 197.630		€ 197.630				€ 118.578	€ 39.526	€ 39.526		
- Hoekwoning koop (goedkoop)	€ 215.303		€ 215.303				€ 129.182	€ 43.061	€ 43.061		
- Tussenvoning koop (middelduur)	€ 315.286		€ 315.286				€ 189.172	€ 63.057	€ 63.057		
- Hoekwoning koop (middelduur)	€ 383.320		€ 383.320				€ 229.992	€ 76.664	€ 76.664		
- Tussenvoning koop (duur)	€ 273.739		€ 273.739				€ 164.243	€ 54.748	€ 54.748		
- Hoekwoning koop (duur)	€ 500.089		€ 500.089				€ 300.053	€ 100.018	€ 100.018		
- Twee onder een kap (goedkoop)	€ 114.602	€ 0	€ 114.602				€ 68.761	€ 22.920	€ 22.920		
- Twee onder een kap (middelduur)	€ 298.674		€ 298.674				€ 179.204	€ 59.735	€ 59.735		
- Twee onder een kap (duur)	€ 685.677		€ 685.677				€ 411.406	€ 137.135	€ 137.135		
- Vrijstaand	€ 762.329		€ 762.329				€ 457.397	€ 152.466	€ 152.466		
- Patiowoning	€ 802.406		€ 802.406				€ 481.444	€ 160.481	€ 160.481		
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden											
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties	€ 497.500		€ 497.500			€ 248.750	€ 248.750				
Opbrengsten per jaar	€ 5.306.194		€ 5.306.194	€ -	€ -	€ 248.750	€ 3.133.966	€ 961.739	€ 961.739	€ -	€ -

Inflatie	
Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Indexering / inflatie											
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-1-2027
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2021	0,00%								
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2021	0,00%								
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2021	0,00%								
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 3.181	1-1-2021	2,00%			€ 3.181					
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 528	1-1-2021	2,00%			€ 528					
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 226	1-1-2021	2,00%			€ 226					
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 98.350	1-1-2021	2,00%			€ 14.698	€ 24.742	€ 17.493	€ 22.718	€ 18.698	
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2021	2,00%								
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2021	2,00%								
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2021	2,00%								
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2021	2,00%								
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2021	2,00%								
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2021	2,00%								
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2021	2,00%								
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)		1-1-2021	2,00%								
6.2.4.l Planschadekosten	€ 7.219	1-1-2021	2,00%			€ 603	€ 1.015	€ 1.435	€ 1.864	€ 2.301	
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2021	0,00%								
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2021	0,00%								
Totaal kostenstijging per jaar	€ 109.503			€ -	€ -	€ 19.235	€ 25.757	€ 18.929	€ 24.582	€ 21.000	€ -
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-1-2027
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 150.798						€ 72.672	€ 34.084	€ 44.042		
- Rijkswoning huur	€ 8.142	1-1-2021	1,00%				€ 3.924	€ 1.840	€ 2.378		
- Tussenwoning koop (goedkoop)	€ 6.198	1-1-2021	1,00%				€ 2.987	€ 1.401	€ 1.810		
- Hoekwoning koop (goedkoop)	€ 6.752	1-1-2021	1,00%				€ 3.254	€ 1.526	€ 1.972		
- Tussenwoning koop (middelduur)	€ 9.887	1-1-2021	1,00%				€ 4.765	€ 2.235	€ 2.888		
- Hoekwoning koop (middelduur)	€ 12.021	1-1-2021	1,00%				€ 5.793	€ 2.717	€ 3.511		
- Tussenwoning koop (duur)	€ 8.584	1-1-2021	1,00%				€ 4.137	€ 1.940	€ 2.507		
- Hoekwoning koop (duur)	€ 15.683	1-1-2021	1,00%				€ 7.558	€ 3.545	€ 4.580		
- Twee onder een kap (goedkoop)	€ 3.594	1-1-2021	1,00%				€ 1.732	€ 812	€ 1.050		
- Twee onder een kap (middelduur)	€ 9.366	1-1-2021	1,00%				€ 4.514	€ 2.117	€ 2.735		
- Twee onder een kap (duur)	€ 21.502	1-1-2021	1,00%				€ 10.362	€ 4.860	€ 6.280		
- Vrijstaand	€ 23.906	1-1-2021	1,00%				€ 11.521	€ 5.403	€ 6.982		
- Patiowoning	€ 25.163	1-1-2021	1,00%				€ 12.127	€ 5.687	€ 7.349		
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2021	0,00%								
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2021	0,00%								
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 150.798			€ -	€ -	€ -	€ 72.672	€ 34.084	€ 44.042	€ -	€ -

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Looptijd (jaren)	6,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente contant	1,55%

Kasstroomoverzicht				1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026
	Totaal	Verschil	Controle							
Boekwaarde per ...										
Kosten nominaal	€ 5.281.687	€ -	€ 5.281.687	€ 930.126	€ 2.496.061	€ 638.000	€ 507.500	€ 263.750	€ 263.750	€ 182.500
Kostenstijging	€ 109.503	€ -	€ 109.503	€ -	€ -	€ 19.235	€ 25.757	€ 18.929	€ 24.582	€ 21.000
Kosten incl. inflatie	€ 5.391.190	€ -	€ 5.391.190	€ 930.126	€ 2.496.061	€ 657.235	€ 533.257	€ 282.679	€ 288.332	€ 203.500
Opbrengsten	€ 5.306.194	€ -	€ 5.306.194	€ -	€ -	€ 248.750	€ 3.133.966	€ 961.739	€ 961.739	€ -
Opbrengstenstijging	€ 150.798	€ -	€ 150.798	€ -	€ -	€ -	€ 72.672	€ 34.084	€ 44.042	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 5.456.992	€ -	€ 5.456.992	€ -	€ -	€ 248.750	€ 3.206.638	€ 995.822	€ 1.005.781	€ -
Saldo lopende jaar				€ 930.126-	€ 2.496.061-	€ 408.485-	€ 2.673.382	€ 713.144	€ 717.448	€ 203.500-
Saldo vorige jaar				€ -	€ 937.307-	€ 3.486.585-	€ 3.955.444-	€ 1.301.934-	€ 597.917-	€ 121.384
Saldo op datum				€ 930.126-	€ 3.433.368-	€ 3.895.070-	€ 1.282.062-	€ 588.791-	€ 119.532	€ 82.115-
Rente per...				1-7-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Renteparameter (lasten)				1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%
Renteparameter (baten)				1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%
Rentesaldo	€ 148.551-			€ 7.181-	€ 26.506-	€ 30.071-	€ 9.898-	€ 4.546-	€ 923	€ 634-
Rentesaldo, ncw	€ 135.455-									
Saldo lopende jaar				€ 937.307-	€ 3.459.874-	€ 3.925.141-	€ 1.291.960-	€ 593.336-	€ 120.454	€ 82.749-

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

MACRO-AFTOPPING: NIET ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR**Uitgangspunten**

Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Looptijd (jaren)	6,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteparameter kosten	1,55%
Renteparameter opbrengsten	1,55%
Renteparameter contant	1,55%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-1-2027
Kosten nominaal	€ 5.281.687	€ 930.126	€ 2.496.061	€ 638.000	€ 507.500	€ 263.750	€ 263.750	€ 182.500	€ -
Kostenstijging	€ 109.503	€ -	€ -	€ 19.235	€ 25.757	€ 18.929	€ 24.582	€ 21.000	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 5.391.190	€ 930.126	€ 2.496.061	€ 657.235	€ 533.257	€ 282.679	€ 288.332	€ 203.500	€ -
Kosten contant	€ 4.915.923								
Opbrengsten	€ 5.306.194	€ -	€ -	€ 248.750	€ 3.133.966	€ 961.739	€ 961.739	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 150.798	€ -	€ -	€ -	€ 72.672	€ 34.084	€ 44.042	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 5.456.992	€ -	€ -	€ 248.750	€ 3.206.638	€ 995.822	€ 1.005.781	€ -	€ -
Opbrengsten contant	€ 4.975.924								

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 4.915.923
Totaal conante rentekosten	€ 135.455
Totaal contante bijdragen	€ 453.642
Totaal contant te verhalen kosten	€ 4.597.736
Totaal contante opbrengsten	€ 4.522.281
Totaal contante rentebaten	€ -
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 4.522.281
Maximaal te verhalen kosten	€ 4.522.281

Exploitatieplan, samenvatting

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel	Verhaalbare kosten			Inbrengwaarde				Zelfverrichte werkzaamheden	Exploitatiebijdrage														
	contant			totaal		uitgeefbaar deel			openbaar deel		Bruto exploitatiebijdrage		Netto exploitatiebijdrage		Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.								
HEESWIJK-DINTHER: E 3232, E 2617, E 3208, B4921, B 4504, B 4832, E 3255	€	2.891.658	63,94%	€	1.766.997	100,00%	€	956.533	54,13%	€	810.464	45,87%	€	-	€	2.891.658	63,94%	€	1.935.124	63,54%	€	1.124.661	54,17%
HEESWIJK-DINTHER: B 4736	€	612.501	13,54%	€	219.560	100,00%	€	115.475	52,59%	€	104.085	47,41%	€	-	€	612.501	13,54%	€	497.026	16,32%	€	392.941	18,93%
HEESWIJK-DINTHER: E 3256, B 4922	€	368.944	8,16%	€	82.321	100,00%	€	82.190	99,84%	€	131	0,16%	€	-	€	368.944	8,16%	€	286.754	9,42%	€	286.623	13,81%
HEESWIJK-DINTHER: E 1143	€	103.045	2,28%	€	74.250	100,00%	€	74.250	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	103.045	2,28%	€	28.795	0,95%	€	28.795	1,39%
HEESWIJK-DINTHER: B 4734	€	122.257	2,70%	€	64.575	100,00%	€	64.575	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	122.257	2,70%	€	57.682	1,89%	€	57.682	2,78%
HEESWIJK-DINTHER: E 1140	€	103.887	2,30%	€	87.120	100,00%	€	32.578	37,39%	€	54.542	62,61%	€	-	€	103.887	2,30%	€	71.309	2,34%	€	16.767	0,81%
HEESWIJK-DINTHER: B 4874, B 3266, B 4594	€	111.509	2,47%	€	57.938	100,00%	€	57.938	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	111.509	2,47%	€	53.571	1,76%	€	53.571	2,58%
HEESWIJK-DINTHER: B 4597	€	100.391	2,22%	€	26.425	100,00%	€	26.425	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	100.391	2,22%	€	73.966	2,43%	€	73.966	3,56%
HEESWIJK-DINTHER: E 1142	€	108.089	2,39%	€	66.875	100,00%	€	66.875	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	108.089	2,39%	€	41.214	1,35%	€	41.214	1,99%
Totaal	€	4.522.281	100%	€	2.446.061	100%	€	1.476.840	58%	€	969.221	42%	€	-	€	4.522.281	100%	€	3.045.441	100%	€	2.076.220	100%

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
		nominaal	contant	
Bruto oppervlakte	28.441 m2			
te handhaven	- m2			
Netto oppervlakte	28.441 m2			
Uitgeefbaar	100%	25.790		25.360
	58%			
Rijwoning huur	1.393 m2	1.393		1.369
Tussenwoning koop (goedkoop)	527 m2	1.060		1.042
Hoekwoning koop (goedkoop)	597 m2	1.155		1.135
Tussenwoning koop (middelduur)	905 m2	1.691		1.663
Hoekwoning koop (middelduur)	1.116 m2	2.056		2.022
Tussenwoning koop (duur)	886 m2	1.468		1.444
Hoekwoning koop (duur)	1.656 m2	2.682		2.637
Twee onder een kap (goedkoop)	543 m2	615		604
Twee onder een kap (middelduur)	1.232 m2	1.602		1.575
Twee onder een kap (duur)	2.705 m2	3.677		3.616
Vrijstaand	2.603 m2	4.089		4.020
Patiowoning	2.270 m2	4.304		4.232
Openbaar	42%	12.009 m2		
Controle	0- m2			
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€ 4.597.736			
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 4.522.281			
Maximaal te verhalen kosten	€ 4.522.281		€	178,33

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: E 3232, E 2617, E 3208, B4921, B 4504, B 4832, E 3255

Volledig

Ruimtegebruik				Gewogen eenheden	
				contant	
Bruto oppervlakte		19.890	m2		
te handhaven		-	m2		
Netto oppervlakte	100%	19.890	m2		16.216
Uitgeefbaar	54,13%	10.767	m2		
Rijwoning huur		800	m2		786
Tussenwoning koop (goedkoop)		323	m2		639
Hoekwoning koop (goedkoop)		311	m2		590
Tussenwoning koop (middelduur)		905	m2		1.663
Hoekwoning koop (middelduur)		1.116	m2		2.022
Tussenwoning koop (duur)		452	m2		736
Hoekwoning koop (duur)		860	m2		1.369
Twee onder een kap (goedkoop)		543	m2		604
Twee onder een kap (middelduur)		654	m2		836
Twee onder een kap (duur)		2.704	m2		3.615
Vrijstaand		1.754	m2		2.710
Patiowoning		346	m2		645
Openbaar	45,87%	9.123	m2		
Controle		-	m2		
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde	€	1.766.997			
Schadeloosstelling	€	-			
Totale inbrengwaarde	€	1.766.997			
Exploitatiebijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten	€	4.597.736			
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	4.522.281			
Maximaal te verhalen kosten	€	4.522.281			
Totaal gewogen eenheden	contant	25.360			
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	178,33			
Gewogen eenheden eigendom	contant	16.216			
Bruto exploitatiebijdrage	€	2.891.658			
Zelf te bebouwen deel	54,13%	€ 956.533	-		
Zelfverrichte werkzaamheden		-			
Netto exploitatiebijdrage	€	1.935.124			
Aankoopsom openbare ruimte	45,87%	€ 810.464	-		
Saldo gemeente	€	1.124.661			

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4736		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	3.992 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 3.992 m2		3.435
Uitgeefbaar	52,59% 2.100 m2		
Rijwoning huur	- m2		-
Tussenwoning koop (goedkoop)	204 m2		404
Hoekwoning koop (goedkoop)	286 m2		545
Tussenwoning koop (middelduur)	- m2		-
Hoekwoning koop (middelduur)	- m2		-
Tussenwoning koop (duur)	287 m2		469
Hoekwoning koop (duur)	394 m2		627
Twee onder een kap (goedkoop)	- m2		-
Twee onder een kap (middelduur)	578 m2		739
Twee onder een kap (duur)	- m2		-
Vrijstaand	0 m2		0
Patiowoning	349 m2		651
Openbaar	47,41% 1.893 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 219.560		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 219.560		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 4.597.736		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 4.522.281		
Maximaal te verhalen kosten	€ 4.522.281		
Totaal gewogen eenheden	contant 25.360		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 178,33		
Gewogen eenheden eigendom	contant 3.435		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 612.501		
Zelf te bebouwen deel	52,59% € 115.475 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 497.026		
Aankoopsom openbare ruimte	47,41% € 104.085 -		
Saldo gemeente	€ 392.941		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: E 3256, B 4922		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	1.189 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 1.189 m2		2.069
Uitgeefbaar	99,84% 1.187 m2		
Rijwoning huur	- m2		-
Tussenwoning koop (goedkoop)	- m2		-
Hoekwoning koop (goedkoop)	- m2		-
Tussenwoning koop (middelduur)	- m2		-
Hoekwoning koop (middelduur)	- m2		-
Tussenwoning koop (duur)	146 m2		239
Hoekwoning koop (duur)	402 m2		641
Twee onder een kap (goedkoop)	- m2		-
Twee onder een kap (middelduur)	- m2		-
Twee onder een kap (duur)	- m2		-
Vrijstaand	- m2		-
Patiowoning	638 m2		1.189
Openbaar	0,16% 2 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 82.321		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 82.321		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 4.597.736		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 4.522.281		
Maximaal te verhalen kosten	€ 4.522.281		
Totaal gewogen eenheden	contant 25.360		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 178,33		
Gewogen eenheden eigendom	contant 2.069		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 368.944		
Zelf te bebouwen deel	99,84% € 82.190 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 286.754		
Aankoopsom openbare ruimte	0,16% € 131 -		
Saldo gemeente	€ 286.623		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: E 1143		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	310 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 310 m2		578
Uitgeefbaar	100,00% 310 m2		
Rijwoning huur	- m2		-
Tussenwoning koop (goedkoop)	- m2		-
Hoekwoning koop (goedkoop)	- m2		-
Tussenwoning koop (middelduur)	- m2		-
Hoekwoning koop (middelduur)	- m2		-
Tussenwoning koop (duur)	- m2		-
Hoekwoning koop (duur)	- m2		-
Twee onder een kap (goedkoop)	- m2		-
Twee onder een kap (middelduur)	- m2		-
Twee onder een kap (duur)	- m2		-
Vrijstaand	- m2		-
Patiowoning	310 m2		578
Openbaar	0,00% - m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 74.250		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 74.250		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 4.597.736		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 4.522.281		
Maximaal te verhalen kosten	€ 4.522.281		
Totaal gewogen eenheden	contant 25.360		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 178,33		
Gewogen eenheden eigendom	contant 578		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 103.045		
Zelf te bebouwen deel	100,00% € 74.250 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 28.795		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00% € - -		
Saldo gemeente	€ 28.795		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4734			Volledig
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
Bruto oppervlakte		444 m2	
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte	100%	444 m2	686
Uitgeefbaar	100,00%	444 m2	
Rijwoning huur		- m2	-
Tussenwoning koop (goedkoop)		- m2	-
Hoekwoning koop (goedkoop)		- m2	-
Tussenwoning koop (middelduur)		- m2	-
Hoekwoning koop (middelduur)		- m2	-
Tussenwoning koop (duur)		- m2	-
Hoekwoning koop (duur)		- m2	-
Twee onder een kap (goedkoop)		- m2	-
Twee onder een kap (middelduur)		- m2	-
Twee onder een kap (duur)		- m2	-
Vrijstaand		444 m2	686
Patiowoning		- m2	-
Openbaar	0,00%	- m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	64.575	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	64.575	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	4.597.736	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	4.522.281	
Maximaal te verhalen kosten	€	4.522.281	
Totaal gewogen eenheden	contant	25.360	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	178,33	
Gewogen eenheden eigendom	contant	686	
Bruto exploitatiebijdrage	€	122.257	
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 64.575 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage	€	57.682	
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ - -	
Saldo gemeente	€	57.682	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: E 1140		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte		1.584	m2
te handhaven		-	m2
Netto oppervlakte	100%	1.584	m2
Uitgeefbaar	37,39%	592	m2
	Rijwoning huur	592	m2
	Tussenwoning koop (goedkoop)	-	m2
	Hoekwoning koop (goedkoop)	-	m2
	Tussenwoning koop (middelduur)	-	m2
	Hoekwoning koop (middelduur)	-	m2
	Tussenwoning koop (duur)	-	m2
	Hoekwoning koop (duur)	-	m2
	Twee onder een kap (goedkoop)	-	m2
	Twee onder een kap (middelduur)	-	m2
	Twee onder een kap (duur)	-	m2
	Vrijstaand	-	m2
	Patiowoning	-	m2
Openbaar	62,61%	992	m2
Controle		-	m2
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	87.120	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	87.120	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	4.597.736	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	4.522.281	
Maximaal te verhalen kosten	€	4.522.281	
Totaal gewogen eenheden	contant	25.360	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	178,33	
Gewogen eenheden eigendom	contant	583	
Bruto exploitatiebijdrage	€	103.887	
Zelf te bebouwen deel	37,39%	€ 32.578	-
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage	€	71.309	
Aankoopsom openbare ruimte	62,61%	€ 54.542	-
Saldo gemeente	€	16.767	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4874, B 3266, B 4594 Volledig

Ruimtegebruik				Gewogen eenheden	
				contant	
Bruto oppervlakte		405	m2		
te handhaven		-	m2		
Netto oppervlakte	100%	405	m2		625
Uitgeefbaar	100,00%	405	m2		
Rijwoning huur		-	m2		-
Tussenwoning koop (goedkoop)		-	m2		-
Hoekwoning koop (goedkoop)		-	m2		-
Tussenwoning koop (middelduur)		-	m2		-
Hoekwoning koop (middelduur)		-	m2		-
Tussenwoning koop (duur)		-	m2		-
Hoekwoning koop (duur)		-	m2		-
Twee onder een kap (goedkoop)		-	m2		-
Twee onder een kap (middelduur)		-	m2		-
Twee onder een kap (duur)		1	m2		1
Vrijstaand		404	m2		625
Patiowoning		-	m2		-
Openbaar	0,00%	-	m2		
Controle		-	m2		

Inbrengwaarde

Inbrengwaarde	€	57.938
Schadeloosstelling	€	-
Totale inbrengwaarde	€	57.938

Exploitatiebijdrage

Totaal contant te verhalen kosten	€	4.597.736
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	4.522.281
Maximaal te verhalen kosten	€	4.522.281
Totaal gewogen eenheden	contant	25.360
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	178,33
Gewogen eenheden eigendom	contant	625
Bruto exploitatiebijdrage	€	111.509
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 57.938 -
Zelfverrichte werkzaamheden		-
Netto exploitatiebijdrage	€	53.571
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ - -
Saldo gemeente	€	53.571

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4597			Volledig
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
Bruto oppervlakte		302 m2	
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte	100%	302 m2	563
Uitgeefbaar	100,00%	302 m2	
Rijwoning huur		- m2	-
Tussenwoning koop (goedkoop)		- m2	-
Hoekwoning koop (goedkoop)		- m2	-
Tussenwoning koop (middelduur)		- m2	-
Hoekwoning koop (middelduur)		- m2	-
Tussenwoning koop (duur)		- m2	-
Hoekwoning koop (duur)		- m2	-
Twee onder een kap (goedkoop)		- m2	-
Twee onder een kap (middelduur)		- m2	-
Twee onder een kap (duur)		- m2	-
Vrijstaand		- m2	-
Patiowoning		302 m2	563
Openbaar	0,00%	- m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	26.425	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	26.425	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	4.597.736	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	4.522.281	
Maximaal te verhalen kosten	€	4.522.281	
Totaal gewogen eenheden	contant	25.360	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	178,33	
Gewogen eenheden eigendom	contant	563	
Bruto exploitatiebijdrage	€	100.391	
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 26.425	-
Zelfverrichte werkzaamheden		-	-
Netto exploitatiebijdrage	€	73.966	
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ -	-
Saldo gemeente	€	73.966	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	25-nov-21
Versie:	1016.1079-EPx2D1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: E 1142		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	325 m2		
te handhaven	m2		
Netto oppervlakte	100% 325 m2		606
Uitgeefbaar	100,00% 325 m2		
Rijwoning huur	0 m2		0
Tussenwoning koop (goedkoop)	- m2		-
Hoekwoning koop (goedkoop)	- m2		-
Tussenwoning koop (middelduur)	- m2		-
Hoekwoning koop (middelduur)	- m2		-
Tussenwoning koop (duur)	- m2		-
Hoekwoning koop (duur)	- m2		-
Twee onder een kap (goedkoop)	- m2		-
Twee onder een kap (middelduur)	- m2		-
Twee onder een kap (duur)	- m2		-
Vrijstaand	- m2		-
Patiowoning	325 m2		606
Openbaar	0,00% - m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 66.875		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 66.875		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 4.597.736		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 4.522.281		
Maximaal te verhalen kosten	€ 4.522.281		
Totaal gewogen eenheden	contant 25.360		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 178,33		
Gewogen eenheden eigendom	contant 606		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 108.089		
Zelf te bebouwen deel	100,00% € 66.875 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 41.214		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00% € - -		
Saldo gemeente	€ 41.214		

BIJLAGE 3

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Vragenlijst

Datum	1-11-2021	
Gemeente	Bernheze	
Projectnaam	Heeswijkse Akkers	
Projectnummer	1016.1079	
Datum prijspeil	1-1-2021	
Looptijd project in jaren	8	
Aantal werkweken per jaar	42	print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☒ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☒ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	22	totaal
b	aantal bebouwde percelen	18	stuks
		4	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	11	totaal
b	waarvan percelen met woningen	9	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	2	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten		stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	72	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgifbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgifbaar en openbaar gebied ?

16.432	m2 uitgifbaar	58%
12.009	m2 openbaar	42%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☒ Ja ☐ Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- ☒ Programma van eisen [info](#)
- ☐ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

- 15** Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ☐ ja ☐ nee
- 16** Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 17** Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee
- 18** Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☒ nee
- 19** Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☒ nee
- 20** zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

- 21** Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☒ normaal ☐ goed
- 22** Slopen
- 23** Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☒ ja ☐ nee
- 24** a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 6.000 m3
- 25** b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- ☐ (agrarisch) bedrijven/kassen %
- ☒ overige onroerende zaken 100 %
- 26** aanzetten
- 27** Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☐ ja ☒ nee
- 28** a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %
- 29** ga door naar vraag 22
- 30** Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- ☒ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☒ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☒ Meervoudig onderhands 100 % ☐ Europees %
- 31** aanzetten
- 32** Ophogen/voorbelasten
- 33** Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee
- 34** a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☒ partieel
- 35** b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- 36** c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- 37** d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1
- 38** Bouw-en woonrijpmaken
- 39** Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☒ ja ☐ nee
- 40** Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- ☒ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☒ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☒ Meervoudig onderhands 100 % ☐ Europees %
- 41** aanzetten
- 42** Is er sprake van bodemsanering ? ☐ Ja ☒ Nee
- 43** a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021 Produkten/activiteitenlijst

Datum 1-11-2021
Gemeente Bernheze
Projectnaam Heeswijkse Akkers
Projectnummer 1016.1079
Datum prijspeil 1-1-2018
Looptijd in jaren 8

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Verwerving

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per byzonder object
uur per byzonder object in herstructurering |
| ☐ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☐ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☒ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☐ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | - uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per uitwerkingsplan
- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| ☐ 3.2 | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan | uur per plan (art 3.6.1.a Wro) |
| ☒ 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per exploitatieplan
jaarlijkse actualisatie |

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Producten/activiteitenlijst

Datum 1-11-2021
 Gemeente Bernheze
 Projectnaam Heeswijkse Akkers
 Projectnummer 1016.1079
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 8

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Civiele en cultuur techniek	
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbetalen uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week
Communicatie	
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Resultaat

Datum	1-11-2021	Complexiteit		92%
Gemeente	Bernheze			
Projectnaam	Heeswijkse Akkers			
Projectnummer	1016.1079			
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	8			
				print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	504	€ 64.448	11%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	128	€ 16.320	3%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	376	€ 48.128	8%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	440	€ 56.320	10%	
2.1 Programma van Eisen	80	€ 10.240	2%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	72	€ 9.216	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	180	€ 23.040	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	108	€ 13.824	2%	
Ruimtelijke Ordening	470	€ 60.180	10%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	319	€ 40.800	7%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	151	€ 19.380	3%	
Civiele en cultuur techniek	2.182	€ 245.941	43%	
4.1 Planontwikkeling	773	€ 98.930	17%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	1.410	€ 147.011	26%	
Landmeten/vastgoed informatie	84	€ 8.451	1%	
5.1 Kaartmateriaal	84	€ 8.451	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	669	€ 97.729	17%	
7.1 Projectmanagement	669	€ 97.729	17%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	335	€ 42.840	7%	
8.1 Planeconomie	335	€ 42.840	7%	
totaal	4.684	€ 575.909	100%	

BIJLAGE 4

TAXATIERAPPORT

Grondwaarde locatie Heeswijkse Akkers
te Heeswijk-Dinther



Datum: 21 juli 2020

Colofon

Taxatierapport:	Residuele grondwaarde locatie Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Eigenaar:	Gemeente Bernheze
Peildatum:	1 juni 2020
Datum opname:	4 juni 2020
Rapportdatum concept:	20 juli 2020
Rapportdatum definitief:	21 juli 2020
Taxateur:	De heer F.W.M. van den Heuvel RT
Taxateur:	De heer S.P.J. Walboomers RT
Taxateur	De heer J.A.W.M. Loeffen RT

Rapportnummer: TR20127

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl



Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten



Inhoud

1	Algemene informatie	5
1.1	Opdrachtgever	5
1.2	Taxateurs	5
1.3	Doel, project en aanleiding	5
1.4	Toepasselijke reglementen	6
1.5	Peildatum	6
1.6	Opname	6
1.7	Gehanteerde valuta	6
1.8	Ontvangen stukken	6
1.9	Opdrachtbrief en – voorwaarden	7
1.10	Gehanteerde werkwijze	7
1.11	Onafhankelijkheid taxateurs	8
1.12	Tuchtrecht	9
1.13	Aansprakelijkheid	9
1.14	Dossiervorming	9
1.15	Plausibiliteitsverklaring	9
2	Het te taxeren vastgoed	10
2.1	Korte omschrijving	10
2.2	Te taxeren belang	11
2.3	Publiekrechtelijke beperkingen	12
2.4	Eigenaren	12
2.5	Zakelijke rechten	12
2.6	Persoonlijk rechten	12
2.7	Algemene omschrijving van het exploitatiegebied	12
2.8	Vigerende planologie	12
2.9	Toegedachte planologie	13
2.10	Duurzaamheid	13
2.11	Milieu	13
2.12	Fiscale aspecten	13
3	Uitgangspunten en onderbouwingen	14
3.1	Gehanteerde waarde	14
3.2	Taxatiebenaderingen	14
3.3	Optimale aanwending (HaBU)	15
3.4	Courantheid	15
3.5	Uitgangspunten en overwegingen	16
3.6	Gevoeligheidsanalyse	17
3.7	Backtest	17
3.8	Taxatieonzekerheid	17
4	Taxatie residuele grondwaarde bij tussenwoningen	18
4.1	Input bij de residuele grondwaardemethode	18
4.2	Berekening / taxatie residuele grondwaarde bij tussenwoningen	18
5	Taxatie residuele grondwaarde bij hoekwoningen	21
5.1	Input bij de residuele grondwaardemethode	21
5.2	Berekening / taxatie residuele grondwaarde bij hoekwoningen	21
6	Taxatie residuele grondwaarde bij twee-onder-een-kapwoningen	24
6.1	Input bij de residuele grondwaardemethode	24

6.2	Berekening / taxatie residuele grondwaarde bij twee-onder-een-kapwoningen	24
7	Taxatie grondwaarde bij bouwkvavels voor vrijstaande woningen en patiowoningen	27

Bijlagen

1. Stichtingskosten woningen
2. Schets Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther
3. Stamkaarten referenties tussenwoningen
4. Stamkaarten referenties hoekwoningen
5. Stamkaarten referenties twee-onder-een-kapwoningen
6. Stamkaart referentie patiowoning

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Bernheze, De Misse 6, 5384 BZ Heesch.

Contactpersoon namens opdrachtgever is de heer M. Smits (marcsmits@bernheze.org en telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 0412-458888).

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- De heer F.W.M. van den Heuvel RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT818783760, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), beëdigd makelaar-taxateur en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, als taxateur werkzaam bij Van den Heuvel Makelaars, Oostwal 241, 5341 KN te Oss.
- De heer S.P.J. Walboomers RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT417325019, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), gecertificeerd makelaar-taxateur en lid van de Vereniging Bemiddelaars Onroerende zaken, als taxateur werkzaam bij Walboomers & Timmers woning-/bedrijfsmakelaars, 't Dorp 9, 5384 MA te Heesch.
- De heer ing. J.A.W.M. Loeffen RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT662756110, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., Postbus 145, 6650 AC te Druten.

De taxateurs handelen als extern en onafhankelijk taxateur en voldoen aan de door de branche gestelde opleidings- en bijscholingseisen, deskundigheid en marktkennis. De taxateurs houden zich aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid.

1.3 Doel, project en aanleiding

Deze taxatie wordt opgesteld voor besluitvorming ten behoeve van aan- en/of verkoop van het te taxeren vastgoed

De gemeente Bernheze wenst ten behoeve van voorbereidingen bij het opstellen van een exploitatieplan evenals voor de gemeentelijke grondexploitatie geadviseerd te worden over de marktwaarde / uitgifteprijs van de bouwrijpe grond bij diverse woningtypen in het plan Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther.

1.4 Toepasselijke reglementen

De taxatie betreft een volledige taxatie (full valuation) en is verricht en gerapporteerd in overeenstemming met de IVS-taxatiestandaarden, het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt, het Reglement Kamers van het NRVt en de Praktijkhandreiking Wonen van het NRVt.

In het Reglement Definities van het NRVt wordt onderscheid gemaakt tussen een 'gewone' taxatie en een 'wettelijke' taxatie.

De 'gewone' taxatie betreft een Professionele Taxatie Dienst (PTD) en is als volgt omschreven: *'het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend'*.

De wettelijke taxatie is als volgt omschreven: *'Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden.*

Bij de wettelijke taxatie dwingen wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een Register-Taxateur kan alleen afwijken – en licht deze afwijking toe – indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 1 juni 2020.

1.6 Opname

De opname is door ieder van de taxateurs zelfstandig uitgevoerd op 4 juni 2020.

1.7 Gehanteerde valuta

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn in euro's (€).

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt.

- Stedenbouwkundige tekening Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther (concept, kan dus nog veranderen).

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Na voorafgaand overleg op 4 juni 2020 is de officiële taxatieopdracht door de gemeente Bernheze per e-mail van 9 juni 2020 verstrekt als onderdeel van de werkzaamheden voor de taxatiecommissie waar de taxateurs deel van uitmaken.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever op 4 juni 2020 een overleg plaatsgevonden, waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen. Taxateurs hebben aangegeven dat een residuele benadering gewenst is waarvoor inzicht in de stichtingskosten van de diverse typen projectmatig te realiseren woningen gewenst is. Daarom is de Stec Groep afzonderlijk door opdrachtgever ingehuurd om hierin te adviseren.

Op 15 juni 2020 zijn door de taxateurs diverse vragen aan opdrachtgever voorgelegd welke op 16 juni 2020 zijn beantwoord, kort samengevat is hierbij het volgende aan de orde gekomen:

- De op de stedenbouwkundige tekening aangegeven huurwoningen blijven buiten de taxatieopdracht.
- Differentie bij de op de stedenbouwkundige tekening aangegeven goedkope, middeldure en dure hoek- en tussenwoningen voor wat betreft bijvoorbeeld de uitvoering en/of woonoppervlakte en uitvoering. Er zijn geen contractuele afspraken waarin dit is vastgelegd, het kan derhalve door de taxateurs worden bepaald en als uitgangspunten benoemd.
- De op de stedenbouwkundige tekening aangegeven patiowoningen worden niet projectmatig ontwikkeld, deze zullen als bouwkvavels worden verkocht.

Taxateurs zijn op 22 juni 2020 bijeengekomen waarbij de uitgangspunten bij de diverse woningtypen zijn bepaald evenals referenties zijn achterhaald en besproken. Daarnaast hebben taxateurs gezamenlijk overleg gevoerd ten aanzien van de getaxeerde vrij-op-naam (VON) prijzen voor de diverse woningtypen.

Op 23 juni 2020 zijn de uitgangspunten bij de diverse woningtypen doorgegeven aan de heer E. de Leve van de Stec Groep met het verzoek om de stichtingskosten daarbij te bepalen. Deze zijn op 25 juni 2020 in concept ontvangen en op 25 juni 2020 nader besproken door de taxateurs.

Daarna heeft nog diverse e-mailcorrespondentie en telefonisch overleg plaatsgevonden tussen taxateurs en de Stec Groep. Met name ten aanzien van de fors gestegen bouwkvavels (vooral bij de twee-onder-een-kapwoningen) ten opzichte van die zijn gehanteerd in een voorafgaand concept-rapport van februari 2020.

De Stec Groep heeft hierover ook nog afstemming gehad met haar informatieleverancier Bouwkostenkompas. Vanuit Bouwkostenkompas is aangegeven dat zij zich baseren op recent ontvangen inschrijvingsbegrotingen vanuit geheel Nederland en daar de regio-invloeden (op- en afslagen) overheen hanteren. Deze op- en afslagen geven de invloed weer van de druk op de (gemiddelde) bouwmarkt, bodemgesteldheid en de bereikbaarheid van de locaties.

Op 9 juli 2020 is door de Stec Groep de uiteindelijk te hanteren bijlage ten aanzien van de stichtingskosten in concept aan de taxateurs voorgelegd. De residuele doorrekeningen zijn op die dag ook aan in concept aan opdrachtgever beschikbaar gesteld, echter nog zonder verwerking in een compleet rapport.

Na uitwerking is het conceptrapport op 20 juli 2020 toegezonden. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen, het definitieve rapport opgesteld. De opmerkingen van opdrachtgever per e-mail van 21 juni jl. zijn als volgt:

- *Algemeen: het stedenbouwkundig plan dat is gebruikt als onderlegger is inmiddels al weer wat aangepast. Wellicht in paragraaf 1.8 of 2.1. nog vermelden dat de tekening niet definitief is, maar nog aan verandering onderhevig, met als uitgangspunt dat de gemiddelde kaveloppervlakten – bebouwingspercentage gelijk blijft.*
- *Pagina 3: mijn email adres is niet correct. Moet zijn marc.smits@bernheze.org.*

Als gevolg hiervan wordt het volgende opgemerkt:

- Bij paragraaf 1.8 is de volgende tekst toegevoegd “(concept, kan dus nog veranderen)”
- In paragraaf 2.1 zijn geen wijzigingen opgenomen, er is immers al aangegeven dat “een aantal kenmerken als uitgangspunt voor deze taxatie zijn bepaald. Kort samengevat zijn deze zoals aangegeven in de onderstaande tabel.” evenals “voor de overige uitgangspunten wordt verwezen naar de rapportage “Stichtingskosten woningen” van de Stec Groep in bijlage 1. Deze worden als uitgangspunt gehanteerd voor het bepalen van de VON-prijzen (door de taxateurs) en de stichtingskosten (door de Stec Groep).”

Daarnaast heeft de door de Stec Groep aangeleverde bijlage een kleine wijziging ondergaan door het opnemen van een tekstpassage ten aanzien van het beperken van de verantwoordelijkheid en toestemming ten aanzien van vermenigvuldiging.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxatieactiviteiten van de taxateurs vallen onder het algehele stelsel van richtlijnen waaraan zij zich onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVt. Doelstelling van deze regels is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateurs zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat

belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden.

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object, dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport zijn voor:

- Van den Heuvel Makelaars het Reglement Tuchtrechtspraak 2019 van NVM en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVt van toepassing.
- Walboomers & Timmers woning-/bedrijfsmakelaars het Reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland van TCMNL en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVt van toepassing.
- De Lorijn raadgevers o.g. de Regeling van Rentmeesters 2015 van de NVR en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVt van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van Van den Heuvel Makelaars, Walboomers & Timmers woning-/bedrijfsmakelaars en De Lorijn raadgevers o.g., mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

1.14 Dossiervorming

De taxateurs volgen de NRVt-definitie en de IVS 102-30 standaard inzake dossiervorming. Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtbevestiging, correspondentie, objectinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, gegevens van de opname, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s) en het taxatierapport.

1.15 Plausibiliteitsverklaring

Aangezien de taxatie tot stand gekomen is door 2 of meer taxateurs die in commissieverband tot een waardering zijn gekomen, wordt een plausibiliteitsverklaring achterwege gelaten.

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving

Het te taxeren vastgoed betreft het plan Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther waarvan onderstaand een schets is opgenomen evenals een uitsnede van de kadastrale kaart waarop het eigendom van de gemeente Bernheze groen is ingekleurd.



Daarnaast is er sprake van eigendommen van derden. De eigendomssituatie is voor het bepalen van de marktwaarde / uitgifteprijs van de bouwrijpe grond bij diverse woningtypen echter niet direct van belang.

De begrenzing van het gebied betreft globaal (bestaande achtertuinen van) de Veldstraat aan de noordzijde, de Dokter Boutkanstraat, de Hoofdstraat aan de zuidzijde en de bestaande objecten Veldstraat 29 en Hoofdstraat 2 aan de westzijde.

Ter plaatse zijn diverse woningtypen beoogd waarvan in overleg met opdrachtgever een aantal kenmerken als uitgangspunt voor deze taxatie zijn bepaald. Kort samengevat zijn deze zoals aangegeven in de onderstaande tabel.

Woningtype	Gbo	Kaveloppervlakte
Tussenwoningen, goedkoop	100 m ²	118 m ²
Hoekwoningen, goedkoop	100 m ²	147 m ²
Tussenwoningen, middelduur	120 m ²	130 m ²
Hoekwoningen, middelduur	120 m ²	175 m ²
Tussenwoningen, duur	140 m ²	155 m ²
Hoekwoningen, duur	140 m ²	200 m ²
Twee-onder-een-kapwoningen, goedkoop	140 m ²	270 m ²
Twee-onder-een-kapwoningen, middelduur	160 m ²	330 m ²
Twee-onder-een-kapwoningen, duur	180 m ²	430 m ²
Bouwkavels voor patiowoningen	-	300 tot 350 m ²
Bouwkavels voor vrijstaande woningen	-	500 tot 600 m ²

Voor de overige uitgangspunten wordt verwezen naar de rapportage “Stichtingskosten woningen” van de Stec Groep in bijlage 1. Deze worden als uitgangspunt gehanteerd voor het bepalen van de VON-prijzen (door de taxateurs) en de stichtingskosten (door de Stec Groep).

Vervolgens gaan taxateurs in deze rapportage residueel daarbij de marktwaarde / uitgifteprijs van de bouwrijpe grond bij de te realiseren woningtypen (rij-, hoek- en twee-onder-een-kapwoningen) bepalen.

Ten behoeve van de patio's en vrijstaande woningen is sprake van de uitgifte van bouwkavels waarbij de vergelijkingsmethode wordt gehanteerd.

2.2 Te taxeren belang

Het betrokken belang betreft de volledige eigendom van het te taxeren vastgoed.

2.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. Of indien deze er toch zijn dat deze alsnog worden doorgehaald.

2.4 Eigenaren

Voor een belangrijk deel de gemeente Bernheze maar ook nog enkele particuliere partijen.

2.5 Zakelijke rechten

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar zakelijke rechten. Uitgangspunt voor deze taxatie is dat er geen voor de uitgifte als bouwrijpe grond bezwaarlijke / beperkende zakelijk rechten van toepassing zijn op het te taxeren vastgoed, of indien er toch een zakelijk recht van toepassing is, dit alsnog wordt doorgehaald.

2.6 Persoonlijk rechten

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek en/of navraag gedaan naar eventuele persoonlijke rechten. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren bij ondergetekenden geen gegevens hierover bekend, uitgangspunt voor deze taxatie is dan ook de afwezigheid van persoonlijke rechten.

2.7 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied

Aangenomen wordt dat het exploitatiegebied aan gaat sluiten bij de schets voor het plan Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther zoals eerder opgenomen in paragraaf 2.1. Een volledige weergave hiervan met legenda is opgenomen in bijlage 2, hieruit blijkt een oppervlakte voor het plangebied van 28.514 m².

Het plan voorziet dan in:

- 7 rijwoningen huur
- 4 rijwoningen huur (levensloop)
- 9 rijwoningen (goedkoop)
- 9 rijwoningen (middelduur)
- 13 rijwoningen (duur)
- 2 twee-onder-een-kapwoningen (goedkoop)
- 6 twee-onder-een-kapwoningen (middelduur)
- 8 twee-onder-een-kapwoningen (duur)
- 5 vrijstaande woningen
- 4 patiowoningen

2.8 Vigerende planologie

De vigerende planologie wordt bepaald door de bestemmingsplannen “De kommen van Bernheze” en “Buitengebied Bernheze”. Daarbij zijn de enkelbestemmingen “Agrarisch”,

“Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden”,
“Wonen”, “Tuin” en “Bedrijf” van toepassing evenals diverse dubbelbestemmingen.

Voor de planplankaarten en regels wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

De vigerende planologie wordt echter buiten beschouwing gelaten, op basis hiervan kan het plan Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther immers niet worden gerealiseerd.

2.9 Toegedachte planologie

Als fictief uitgangspunt voor deze taxatie wordt daarom aangenomen dat een onherroepelijke planologie beschikbaar is waardoor onherroepelijke omgevingsvergunningen beschikbaar komen voor de diverse woningtypen in het plan Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther.

2.10 Duurzaamheid

Bij de te ontwikkelen woningtypen wordt als uitgangspunt door de taxateurs een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4 aangehouden. Dit betreft immers de norm ten tijde van de peildatum.

2.11 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren bij ondergetekenden geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

2.12 Fiscale aspecten

De taxatie geschiedt, voor zover van toepassing, zonder BTW.

3 Uitgangspunten en onderbouwingen

3.1 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren de waarde begrippen 'marktwaaarde' en 'markthuurwaarde'. Deze begrippen zijn als volgt omschreven:

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

'Markthuurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld'.

3.2 Taxatiebenaderingen

Er zijn verschillende methoden om de marktwaaarde te bepalen. Deze worden ruwweg onderverdeeld in de vergelijkingsbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Tot de comparatieve benadering behoort onder meer de veel gebruikte vergelijkingsmethode. Tot de inkomstenbenadering worden gerekend de huurwaarde kapitalisatie methode en de discounted cashflowmethode. Onderdeel van de kostenbenadering zijn bijvoorbeeld de residuele grondwaarde methode en de gecorrigeerde vervangingswaarde.

3.2.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

3.2.2 Huurwaarde kapitalisatie methode

In de huurwaarde kapitalisatie methode wordt de toekomstige huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

3.2.3 Discounted cashflow methode

De DCF-methode is een taxatiemethode waarbij de toekomstige geldstromen contant worden gemaakt (verdisconteerd) tegen een gemiddelde disconteringsvoet. Deze geldstromen bestaan bijvoorbeeld uit de exploitatiekosten, bijzondere onderhoudskosten en huuropbrengsten.

Deze geldstromen worden in beeld gebracht voor een beschouwingsperiode van meestal 15 jaar waarin met name bijzonder onderhoud en te verwachten schommelingen in de huurstroom een rol spelen. De laatste geldstroom is de verwachte opbrengst van het vastgoed bij verkoop aan het einde van de beschouwingsperiode. Deze opbrengst wordt bepaald aan de hand van een huurwaardekapitalisatie.

3.2.4 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaarde methode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

3.2.5 Keuze taxatiemethode

Voor deze taxatie wordt uitgegaan van de residuele grondwaarde methode voor het bepalen van de marktwaarde / uitgifteprijs van de bouwrijpe grond bij de diverse te realiseren woningtypen.

Ten behoeve van de patiowoningen en vrijstaande woningen is sprake van de uitgifte van bouw kavels waarbij de vergelijkingsmethode wordt gehanteerd.

3.3 Optimale aanwending (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and Best Use, HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een toelichting in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

Bij de beoogde planologie ten behoeve van het plan Heeswijkse Akkers gaat het vastgoed naar het oordeel van taxateur op de meest doeltreffende wijze gebruikt worden als bouwrijpe uitbreidingslocatie voor diverse woningtypen.

3.4 Courantheid

De locatie is gunstig gelegen aan de rand van het dorp met de bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is de ontsluiting naar de Kanaaldijk-Noord en daarmee ook naar de snelweg goed. In de huidige markt met een lage hypotheekrente en een tekort aan woningen is de verkoopbaarheid goed.

3.5 Uitgangspunten en overwegingen

In de waardering geeft de taxateur middels de benoeming van bijzondere uitgangspunten en bepalingen (presumpties of veronderstellingen) aan of er ten aanzien van de waardering op marktwaarde sprake is van afwijkingen. Tevens geeft de taxateur een toelichting ten aanzien van de oorzaak van de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing.

- De marktwaarde is vastgesteld als 'kosten koper'.
- Het object is vrij van huur, pacht en in eigen gebruik.
- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdiensbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de te taxeren onroerende zaak geleverd zal worden vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd.
- Ten behoeve van deze taxatie heeft een beperkt planologisch onderzoek plaatsgevonden. De van de gemeente en/of ruimtelijkeplannen.nl verkregen planologische informatie wordt als juist verondersteld.
- De door opdrachtgever en/of lokale overheden verstrekte informatie wordt als juist verondersteld.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken 'kosten koper' (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.
- De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. De in het rapport vermelde oppervlakten zijn handmatig op basis van analoge tekeningen bepaald en mogen niet beschouwd worden als een meetcertificaat conform NEN 2580 van het Nederlands Normalisatie-instituut.
- De diverse eerder in dit rapport aangehaalde uitgangspunten evenals de in de rapportage van de Stec Groep (bijlage 1) genoemde uitgangspunten.

3.6 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse beschrijft de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen van het te taxeren vastgoed.

Sterke punten	Zwakke punten
• Locatie direct aan dorpsrand • Goede ontsluitingsmogelijkheden	• Ligging ten opzichte van enige bedrijvigheid
Kansen	Bedreigingen
• Tekort aan woningen en lage hypotheekrente	• Wijzigingen in toetsing financieringslast

3.7 Backtest

Taxateurs hebben in februari 2020 een concept-taxatierapport aan opdrachtgever beschikbaar gesteld. Hierbij was echter sprake van andere uitgangspunten en daarnaast is dit concept nooit uitgewerkt naar een definitief rapport.

Taxateurs hebben het te taxeren vastgoed bij de huidige uitgangspunten dus nog niet eerder gewaardeerd, zodat een backtest naar eerdere resultaten niet aan de orde is.

3.8 Taxatieonzekerheid

Alle taxaties zijn professionele opinies gebaseerd op een vermelde taxatiebasis, gekoppeld met eventuele toepasselijke uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten. Een taxatie is daarmee geen feit maar een schatting. De mate van subjectiviteit zal onvermijdelijk variëren, alsook de mate van zekerheid - dat wil zeggen, de waarschijnlijkheid dat de opinie van de taxateur over de marktwaarde precies overeenkomt met de prijs die bij een feitelijke verkoop op de taxatiedatum gerealiseerd wordt. In de IVS worden vijf oorzaken van taxatieonzekerheid onderscheiden: de taxateur, de reikwijdte van de opdracht, de marktonzekerheid, modelonzekerheid en inputonzekerheid.

In de Praktijkhandreiking van het NRVt is vermeld dat de schattingsonzekerheid het gevolg kan zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De taxateurs betrekken in ieder geval deze omstandigheden in hun waardering en vermelden deze in het rapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is.

4 Taxatie residuele grondwaarde bij tussenwoningen

4.1 Input bij de residuele grondwaardemethode

4.1.1 Referenties voor tussenwoningen

Als input voor de opbrengsten bij de residuele grondwaardemethode is gekeken naar de gerealiseerde koopsommen voor vergelijkbare tussenwoningen. De volgende referenties zijn daarbij gehanteerd:

- Schuurakker 33 te Heeswijk-Dinther
- De Streepen 5 te Heeswijk-Dinther
- Bergmolen 32 te Loosbroek
- Meerkensloop 22 te Heesch

Hiervan zijn de stamkaarten opgenomen in bijlage 3. Bij deze referenties heeft indexering plaatsgevonden vanaf de transactiedatum naar de huidige peildatum. Daarnaast hebben eventuele correcties plaatsgevonden ten aanzien van kwaliteit van afwerking, ligging en duurzaamheid (nieuwbouw is tegenwoordig beter geïsoleerd en gasloos).

Op basis van deze referenties zijn de vrij-op-naam-prijzen van de bij de uitgangspunten bepaalde typen tussenwoningen getaxeerd op:

- Goedkoop: **€ 235.000,--** per woning
- Middelduur: **€ 267.000,--** per woning
- Duur: **€ 299.000,--** per woning

4.1.2 Kosten (exclusief grond) voor residuele grondwaarde bij tussenwoningen

Voor de stichtingskosten (exclusief grond) bij de tussenwoningen gaan taxateurs uit van de gegevens zoals die door de Stec Groep beschikbaar zijn gesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijken de volgende totaalbedragen per type tussenwoning:

- Goedkoop: **€ 150.400,--** per woning
- Middelduur: **€ 175.800,--** per woning
- Duur: **€ 199.600,--** per woning

4.2 Berekening / taxatie residuele grondwaarde bij tussenwoningen

Op hetgeen voorgaand in de hoofdstukken 2 en 3 is beschreven en overwogen, taxeren taxateurs de marktwaarde / uitgifteprijs van de bouwrijpe grond voor de bij de uitgangspunten bepaalde typen tussenwoningen als volgt:

Tussenwoning, goedkoop		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		100
- beukmaat in m		5,4
- kaveloppervlakte in m ²		118
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	235.000
Af: correctie BTW	€	-40.785
	€	194.215
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-150.400
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	43.815
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	371

Tussenwoning, middelduur		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		120
- beukmaat in m		5,4
- kaveloppervlakte in m ²		130
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	267.000
Af: correctie BTW	€	-46.339
	€	220.661
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-175.800
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	44.861
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	345

Tussenwoning, duur		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		140
- beukmaat in m		6
- kaveloppervlakte in m ²		155
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	299.000
Af: correctie BTW	€	-51.893
	€	247.107
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-199.600
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	47.507
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	306

Op basis van bovengenoemde residuele grondwaardetaxatie komen taxateurs tot de conclusie dat de marktwaarde / uitgifteprijs exclusief BTW en kosten koper derhalve voor de bij de uitgangspunten bepaalde typen tussenwoningen uitkomt op afgerond:

- Goedkoop: **€ 371,-- per m²**
Zegge: driehonderdéénenzeventig euro per vierkante meter bouwrijpe grond
- Middelduur: **€ 345,-- per m²**
Zegge: driehonderdvijfenveertig euro per vierkante meter bouwrijpe grond
- Duur: **€ 306,-- per m²**
Zegge: driehonderdenzes euro per vierkante meter bouwrijpe grond

5 Taxatie residuele grondwaarde bij hoekwoningen

5.1 Input bij de residuele grondwaardemethode

5.1.1 Referenties voor hoekwoningen

Als input voor de opbrengsten bij de residuele grondwaardemethode is gekeken naar de gerealiseerde koopsommen voor vergelijkbare hoekwoningen. De volgende referenties zijn daarbij gehanteerd:

- Mariengard 5 te Heeswijk-Dinther
- Mariengard 15 te Heeswijk-Dinther
- Mariengard 23 te Heeswijk-Dinther

Hiervan zijn de stamkaarten opgenomen in bijlage 4. Bij deze referenties heeft indexering plaatsgevonden vanaf de transactiedatum naar de huidige peildatum. Daarnaast hebben eventuele correcties plaatsgevonden ten aanzien van kwaliteit van afwerking, ligging en duurzaamheid (nieuwbouw is tegenwoordig beter geïsoleerd en gasloos).

Op basis van deze referenties zijn de vrij-op-naam-prijzen van de bij de uitgangspunten bepaalde typen hoekwoningen getaxeerd op:

- Goedkoop: **€ 250.000,--** per woning
- Middelduur: **€ 290.000,--** per woning
- Duur: **€ 320.000,--** per woning

5.1.2 Kosten (exclusief grond) voor residuele grondwaarde bij hoekwoningen

Voor de stichtingskosten (exclusief grond) bij de hoekwoningen gaan taxateurs uit van de gegevens zoals die door de Stec Groep beschikbaar zijn gesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijken de volgende totaalbedragen per type hoekwoning:

- Goedkoop: **€ 154.200,--** per woning
- Middelduur: **€ 180.200,--** per woning
- Duur: **€ 204.600,--** per woning

5.2 Berekening / taxatie residuele grondwaarde bij hoekwoningen

Op hetgeen voorgaand in de hoofdstukken 2 en 3 is beschreven en overwogen, taxeren taxateurs de marktwaarde / uitgifteprijs van de bouwrijpe grond voor hoekwoningen als volgt:

Hoekwoning, goedkoop		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		100
- beukmaat in m		5,4
- kaveloppervlakte in m ²		147
- volle eigendom strook van 1,2 tot 1,5 meter breed naast woning		
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	250.000
Af: correctie BTW	€	-43.388
	€	206.612
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-154.200
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	52.412
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	357

Hoekwoning, middelduur		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		120
- beukmaat in m		5,4
- kaveloppervlakte in m ²		175
- volle eigendom strook van 1,7 tot 2 meter breed naast woning		
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	290.000
Af: correctie BTW	€	-50.331
	€	239.669
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-180.200
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	59.469
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	340

Hoekwoning, duur		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		140
- beukmaat in m		6
- kaveloppervlakte in m ²		200
- volle eigendom strook van 1,5 tot 2 meter breed naast woning		
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	320.000
Af: correctie BTW	€	-55.537
	€	264.463
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-204.600
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	59.863
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	299

Op basis van bovengenoemde residuele grondwaardetaxatie komen taxateurs tot de conclusie dat de marktwaarde / uitgifteprijs exclusief BTW en kosten koper derhalve voor de bij de uitgangspunten bepaalde typen hoekwoningen uitkomt op afgerond:

- Goedkoop: **€ 357,-- per m²**
Zegge: driehonderdzevenenvijftig euro per vierkante meter bouwrijpe grond
- Middelduur: **€ 340,-- per m²**
Zegge: driehonderdveertig euro per vierkante meter bouwrijpe grond
- Duur: **€ 299,-- per m²**
Zegge: tweehonderdnegenennegentig euro per vierkante meter bouwrijpe grond

6 Taxatie residuele grondwaarde bij twee-onder-een-kapwoningen

6.1 Input bij de residuele grondwaardemethode

6.1.1 Referenties voor twee-onder-een-kapwoningen

Als input voor de opbrengsten bij de residuele grondwaardemethode is gekeken naar de gerealiseerde koopsommen voor vergelijkbare twee-onder-een-kapwoningen. De volgende referenties zijn daarbij gehanteerd:

- Het Geleer 7 te Heeswijk-Dinther
- Kleijne Hove 2 te Heeswijk-Dinther
- Schuurakker 24 te Heeswijk-Dinther

Hiervan zijn de stamkaarten opgenomen in bijlage 5. Bij deze referenties heeft indexering plaatsgevonden vanaf de transactiedatum naar de huidige peildatum. Daarnaast hebben eventuele correcties plaatsgevonden ten aanzien van kwaliteit van afwerking, ligging en duurzaamheid (nieuwbouw is tegenwoordig beter geïsoleerd en gasloos).

Op basis van deze referenties, zijn de gemiddelde vrij-op-naam-prijzen van de bij de uitgangspunten bepaalde typen twee-onder-een-kapwoningen getaxeerd op:

- Goedkoop: **€ 370.000,--** per woning
- Middelduur: **€ 430.000,--** per woning
- Duur: **€ 495.000,--** per woning

6.1.2 Kosten (exclusief grond) voor residuele grondwaarde bij twee-onder-een-kapwoningen

Voor de stichtingskosten (exclusief grond) bij de twee-onder-een-kapwoningen gaan taxateurs uit van de gegevens zoals die door de Stec Groep beschikbaar zijn gesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijken de volgende totaalbedragen per type twee-onder-een-kapwoning:

- Goedkoop: **€ 249.300,--** per woning
- Middelduur: **€ 276.100,--** per woning
- Duur: **€ 301.200,--** per woning

6.2 Berekening / taxatie residuele grondwaarde bij twee-onder-een-kapwoningen

Op hetgeen voorgaand en in de hoofdstukken 2 en 3 is beschreven en overwogen, taxeren taxateurs de marktwaarde / uitgifteprijs van de bouwrijpe grond voor twee-onder-een-kapwoningen als volgt:

Twee-onder-een-kapwoning, goedkoop		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		140
- beukmaat in m		6
- kaveloppervlakte in m ²		270
- inclusief garage		
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	370.000
Af: correctie BTW	€	-64.215
	€	305.785
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-249.300
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	56.485
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	209

Twee-onder-een-kapwoning, middelduur		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		160
- beukmaat in m		6
- kaveloppervlakte in m ²		330
- inclusief garage		
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	430.000
Af: correctie BTW	€	-74.628
	€	355.372
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-276.100
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	79.272
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	240

Twee-onder-een-kapwoning, duur		
Kenmerken:		
- woonoppervlakte in m ²		180
- beukmaat in m		9
- kaveloppervlakte in m ²		430
- inclusief garage		
Getaxeerde marktwaarde woning v.o.n.	€	495.000
Af: correctie BTW	€	-85.909
	€	409.091
Af: stichtingskosten (Stec Groep)	€	-301.200
Residuele grondwaarde kavel (excl. BTW)	€	107.891
Residuele grondwaarde per m ² (excl. BTW en afgerond)	€	251

Op basis van bovengenoemde residuele grondwaardetaxatie komen taxateurs tot de conclusie dat de marktwaarde / uitgifteprijs exclusief BTW en kosten koper derhalve voor de bij de uitgangspunten bepaalde typen twee-onder-een-kapwoningen uitkomt op afgerond:

- Goedkoop: **€ 209,-- per m²**
Zegge: tweehonderdennegen euro per vierkante meter bouwrijpe grond
- Middelduur: **€ 240,-- per m²**
Zegge: tweehonderdveertig euro per vierkante meter bouwrijpe grond
- Duur: **€ 251,-- per m²**
Zegge: tweehonderdnegenennegentig euro per vierkante meter bouwrijpe grond

7 Taxatie grondwaarde bij bouw kavels voor vrijstaande woningen en patio woningen

Voor de vergelijkingsmethode zijn de diverse referenties onderzocht en de volgende als bruikbaar beoordeeld:

- 10 bouw kavels met een ligging aan de Meerkensloop (nrs. 25 tot en met 37, oneven) en Esperloop (nrs. 2, 4 en 6) in het plan De Hoef te Heesch met een oppervlakte variërend van 299 tot 501 m², waarbij de transacties hebben plaatsgevonden in 2017 voor prijzen variërend van € 265,-- tot € 280,-- / m² exclusief BTW en kosten koper.
- Bouw kavels gelegen in het plan Piekenhoef, Zonnebloem te Berghem waarbij de verkoopprijzen van februari 2019 zijn gebaseerd op € 295,-- / m² voor de eerste 750 m² en tuinligging op zuid en € 285,-- / m² bij een tuinligging noord. Bij kavels met een oppervlakte boven de 750 m² is voor het gedeelte dat boven de 750 m² is gelegen de helft van voornoemde grondprijs gehanteerd. Al deze prijzen zijn exclusief BTW en kosten koper

Bij een 5-tal bouw kavels is voornoemde systematiek gecontroleerd door het opvragen van de notariële akten en behoudens beperkte afrondingsverschillen juist gebleken.

- Bouwkavel gelegen aan de Balledonk te Heeswijk-Dinther waarbij de notariële akte (hyp 4 dl 77255 nr 176) op 15 januari 2020 is gepasseerd betreffende 773 m² die omgerekend verkocht is voor € 330,-- / m² exclusief BTW en kosten koper.
- De patio Pinksterbloem 9 die recent verkocht is (stamkaart is opgenomen in bijlage 6) voor € 465.000 k.k. Daarbij zijn correcties toegepast van overdrachtsbelasting en notariskosten naar exclusief BTW en kosten koper. In overleg met E. de Leve van de Stec Groep heeft vervolgens de volgende residuele doorrekening plaatsgevonden:

Pinksterbloem 9			
perceeloppervlakte			321
woonoppervlakte			118
vormfactor			81%
bvo			146
bouwkosten / m ² bvo	€		1.905
koopsom k.k.	€		465.000
k.k.: 2,5%	€		11.625
koopsom v.o.n.	€		476.625
waarvan BTW 21%	€		82.720
koopsom excl. BTW	€		393.905
bouwkosten	€		277.519
residuele grondwaarde	€		116.386
residueel / m ²	€		363

Daarnaast wegen taxateurs mee dat kleinere bouwkavels (voor een patiowoning) hoger worden gewaardeerd in de markt dan de grotere bouwkavels voor vrijstaande woningen.

Op hetgeen voorgaand en in de hoofdstukken 2 en 3 is beschreven en overwogen, taxeren taxateurs de gemiddelde marktwaarde / uitgifteprijs van de bouwrijpe grond voor bouwkavels ten behoeve van respectievelijk vrijstaande woningen en patiowoningen exclusief BTW en kosten koper als volgt:

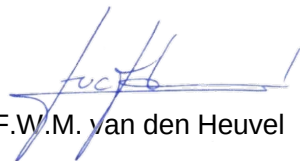
- Voor vrijstaande woningen bij een kaveloppervlakte van 500 tot en met 600 m² € **290,-- per m²**

Zegge: tweehonderdnegentig euro per vierkante meter bouwrijpe grond bij een bouwkavel van 500 tot en met 600 m² voor een vrijstaande woning.

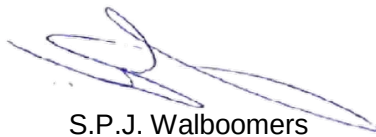
- Voor patiowoningen bij een kaveloppervlakte van 300 tot en met 350m² € **350,-- per m²**

Zegge: tweehonderdnegentig euro per vierkante meter bouwrijpe grond bij een bouwkavel van 300 tot en met 350 m² voor een patiowoning.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Oss,
Heesch en Druten op 21 juli 2020.



F.W.M. van den Heuvel



S.P.J. Walboomers



J.A.W.M. Loeffen

Bijlage 1

Stichtingskosten woningen

Bijlage

Stichtingskosten woningen

Heeswijkse Akkers

Residuele methode

Bij de bepaling van de grondwaarde van nieuwbouwwoningen en –appartementen met de residuele waardemethode zijn naast de verkoopopbrengsten (de VON-prijzen) ook de stichtingskosten belangrijke input. In onderstaand kader is een rekenvoorbeeld voor de bepaling van de grondwaarde volgens de residuele methode opgenomen. De werkwijze is als volgt: uit de VON-prijs wordt de btw gehaald. Daarna worden de stichtingskosten van de VON-prijs afgetrokken. De waarde van de grond resteert: de residuele grondwaarde ex btw. Om tot de residuele waarde inclusief btw te komen, wordt de VON-prijs verminderd met de stichtingskosten inclusief btw.

KADER VOORBEELDBEREKENING RESIDUELE GRONDWAARDE WONINGEN

VON-prijs	121.000	
btw	21.000	-/-
inkomsten ontwikkelaar	100.000	
bouwkosten (excl btw)	80.000	-/-
grondwaarde (excl btw)	20.000	
btw grond	4.200	
grondwaarde (incl. btw)	24.200	

Bepaling stichtingskosten

Voor de bepaling van de stichtingskosten, is gebruikgemaakt van het Bouwkostenkompas. Hiermee kunnen op basis van actuele kengetallen op het niveau van een gemeente de stichtingskosten voor verschillende woningtypen (waaronder appartementen) worden bepaald. Het Bouwkostenkompas houdt hierbij rekening met de gemiddelde bodemgesteldheid in de gemeente, kosten voor aan- en afvoer van bouwmaterialen en loonkosten. Zie ook onderstaande figuur uit Bouwkostenkompas over de regio-invloeden die het Bouwkostenkompas hanteert ten opzichte van het gemiddelde bouwkostenniveau in Nederland.

Figuur: Regio-invloeden bouwkosten



Bron: Bouwkostenkompas juni 2020

De berekening van de stichtingskosten van de grondgebonden koopwoningen is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Gasloos met individuele warmtepomp
- EPC = 0,4
- Gemiddelde bodemkwaliteit

- Voor de 2-1-kapwoningen is een eenvoudige garage opgenomen
- Stichtingskosten per juni 2020

Op basis van de beschikbare informatie, hanteren we de bouwkosten van onderstaande referenties uit het Bouwkostenkompas, met daarin een op- of afslag naar grootte van de woning. De kosten voor 2-1-kapwoningen zijn in het Bouwkostenkompas sterker gestegen dan die van rijwoningen. Hiervoor wordt vanuit het vanuit Bouwkostenkompas geen verklaring gegeven. Het Bouwkostenkompas is gebaseerd op inschrijfbegrotingen. Het kostenniveau (op totaalniveau en per m²) van de 2-1-kapwoningen ligt ook hoog ten opzichte van dat van de rijwoningen. Daarom is voor de 2-1-kapwoningen, net als voorgaande advies, uitgegaan van het afwerkingsniveau 'Laag'.

Woningtype	Rijwoningen (hoek en tussen)	Tweekappers (schuin dak)	Garage
Referentie-Beeld			
Afwerkingsniveau	Basis	Laag	Laag
Bouwkosten	€ 925 / m ² BVO	€ 1.000 / m ² BVO	€ 730 / m ² BVO

Bron: Bouwkostenkompas juni 2020. Bedragen zijn afgerond op € 5

Op basis van het bouwkostenkompas, projecten in omliggende gemeenten en regio's en bureauexpertise vinden we voor medio 2020 bijkomende kosten ten opzichte van de bouwkosten van 28% realistisch.

Type	Tussenwoning			Hoekwoning			2-1-kapwoning		
	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur
Kenmerken									
Beukmaat	5,4 m	5,4 m	6 m	5,4 m	5,4 m	6 m	6 m	6 m	9 m
GB0	100 m ²	120 m ²	140 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²	140 m ²	160 m ²	180 m ²
Vormfactor	81%	81%	81%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
BVO	123 m ²	148 m ²	173 m ²	127 m ²	152 m ²	177 m ²	177 m ²	203 m ²	228 m ²
BVO incl garage							195 m ²	221 m ²	246 m ²
Kavel	118 m ²	130 m ²	155 m ²	147 m ²	175 m ²	200 m ²	270 m ²	330 m ²	430 m ²
Stichtingskosten									
Bouwkosten / m ² BVO	€ 950	€ 925	€ 900	€ 950	€ 925	€ 900	€ 1.025	€ 1.000	€ 975
Bijkomend (28%)	€ 265	€ 260	€ 255	€ 265	€ 260	€ 255	€ 285	€ 280	€ 275
Totaal / woning	€ 150.400	€ 175.800	€ 199.600	€ 154.200	€ 180.200	€ 204.600	€ 232.500	€ 259.200	€ 284.400
Totaal / woning incl garage							€ 249.300	€ 276.100	€ 301.200

Bron: Stec Groep juni 2020, Oppervlaktes zijn afgerond op gehele m². Bedragen zijn afgerond op € 5 of € 100. Door afrondingen na berekening kunnen bij optelling van narekenen verschillen optreden in bovenstaande tabel.

Stec Groep aanvaardt voor de inhoud van dit document geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag zonder schriftelijke toestemming van Stec Groep worden vermenigvuldigd, zonder schriftelijke toestemming.

Bijlage 2

Schets Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther

Bijlage 3

Stamkaarten referenties tussenwoningen

Samenvatting

Schuurakker 33

5473 PC HEESWIJK-DINTHER

Status	verkocht
Aanmelddatum	21-12-2018
Afmelddatum	14-02-2019
Looptijd	55 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	166 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2004
Objectnummer	4236757 (TIARA)
Object GUID	efdb9fcd-e69a-47ba-a3ce-5083ded42750
Makelaar	HDL Makelaars HEESWIJK-DINTHER

Vraagprijs

€ 255.000 k.k.

Transactieprijs

€ 245.000 k.k.



Aanbiedingstekst

In een rustige woonwijk "plan Heilaren -Noord" gelegen ruime tussenwoning nabij openbare school, huisartsen- en fysiopraktijk en aan de voorzijde een vrij uitzicht over sportveld. De dorpskern te Heeswijk-Dinther met het marktplein, winkels en openbaar vervoer is gelegen op vijf minuten loopafstand. Vanuit Heeswijk-Dinther een goede en snelle aansluiting op de A 50 richting Nijmegen en Eindhoven alsmede naar de A2 richting Tilburg en Utrecht. Heeswijk-Dinther heeft een rijk verenigingsleven met enerzijds winkels en anderzijds rijk aan culturele gebouwen zoals: kasteel Heeswijk, Abdij van Berne, natuurtheater De Kersouwe en de Kilsdonkse Molen. Heeswijk-Dinther is gelegen in een fraaie landschappelijk en bosrijke omgeving met mogelijkheden van actieve en passieve recreatie.

Perceel: 166 m²

Inhoud: 338 m³

Gebruiksoppervlakte wonen 117 m²

Externe berging: 6

Indeling

Entree/hal met meterkast, ruime toiletruimte, gestoffeerde trapopgang naar de 1e verdieping alsmede deur naar de zeer ruime L vormige woonkamer en halfopen keuken.

De half-open-keuken is gelegen aan de voorzijde met vrij uitzicht over het tegenover gelegen sportveld van gymnasium Bernrode. L-vormige keuken opstelling met koelkast, vaatwasser, afzuigkap en inductiekookplaat. De keuken is middels een halfhoge kast afgeschermd van een zeer ruime L-vormige woonkamer. Nabij de eethoek is de deur naar de voorraadkast onder de trapopgang. Aan de achterzijde veel lichtinval door de aanwezige glaspui over de volle breedte met de deur naar de omsloten achtertuin en de tuinberging.

De gehele glazen pui (achterzijde woonkamer) is voorzien van een elektrisch bedienbaar roluijk hetgeen extra veiligheid waarborgt doch ook als zonwering kan dienen. Tevens is er een roluijk aan de voorzijde van de ouderslaapkamer.

De woonkamer is voorzien van een mooie eiken houten vloer.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop is er de toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en een bergruimte met daarin de opstelling van de CV- combiketel, wasmachine en droger alsmede een mechanisch ventilatiesysteem ten behoeve van de afzuiging van de keuken, badkamer, toilet en ten behoeve van het inbrengen van verse lucht in de woonkamer en de drie slaapkamers. Tevens voorzien van warmteterugwinning. De ventilator is te regelen in 3 snelheden vanuit de keuken. De gehele verdieping is voorzien van houten grenen vloerdelen. De wanden- en plafonds zijn uitgevoerd in stucwerk.

Tuin

Omsloten betegelde onderhoudsvriendelijke achtertuin met aan de ene zijde een perk met kunstgras en aan de andere zijde een perk met split. Achter in de tuin de externe berging alsmede de toegangspoort vanuit de brandgang. De omsloten tuin is zuid-oost gelegen met veel zon zodat men daar de gehele dag optimaal van kan genieten.

Details

Algemeen

Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Adres	Schuurakker 33 5473 PC HEESWIJK-DINTHER

Status

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel

Vraagprijs	€ 255.000 k.k.
Servicekosten	€ 0 per maand
WOZ-waarde	€ 211.000
Peildatum WOZ-waarde	01-01-2018
Prijswijzigingen	21-12-2018: € 255.000 k.k.

Details

Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	tussenwoning
Bruto inhoud	338 m ³
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	166 m ²
Externe Bergruimte	6 m ²
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Bouwjaar	2004
Dak	bitumineuze dakbedekking, plat dak
Overige voorzieningen	glasvezel kabel, rolluiken, tv kabel

Interieur

Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	Beganegrond of flat 4 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Woonkamer	Type: L-kamer
Keuken	Type: half open keuken, inbouwapparatuur Voorzieningen: -
Badkamer	Voorzieningen: douche, toilet, wastafel
Overige Ruimtes	provisieruimte
Onderhoud Binnen	Waardering: goed , Memo:
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel
Cv-ketel	Type: Intergas combi Kompakt HR 22 Bouwjaar: 2004 Brandstof: gas Eigendom: eigendom Combiketel: ja
Warm water	c.v.-ketel

Exterieur

Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Schuur/Berging aanwezig	Aantal: 1 Soort: vrijstaand hout Voorzieningen: voorzien van elektra
Tuin	Type: achtertuin Kwaliteit: verzorgd
Garage	Soort: geen garage
Parkeren	Faciliteiten: openbaar parkeren

Kadastraal

Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Bernheze
Sectie	D
Perceel	4739
Oppervlakte	166 m ²

Energielabel

Energieklasse	B
Energieindex	0
Einddatum	19-12-2028

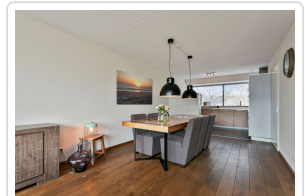
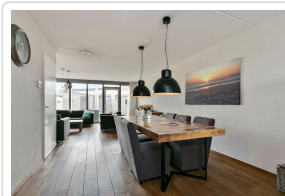
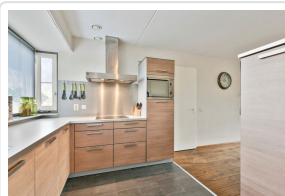
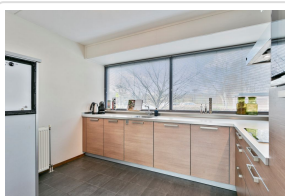
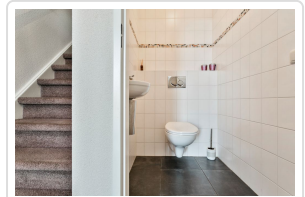
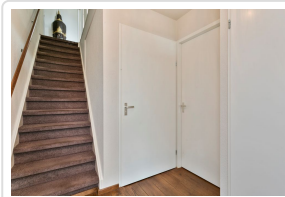
Transactiegegevens

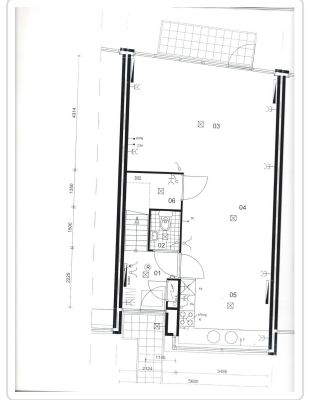
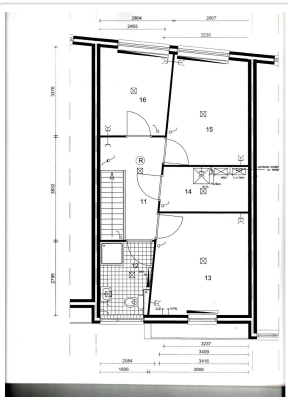
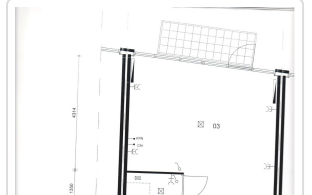
Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 245.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	14-02-2019
Transportdatum	14-04-2019
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

Makelaar

Makelaar	60162 HDL Makelaars Oranjestraat 50 5473 EW HEESWIJK- DINTHER 0413-296025
----------	--

Media





Samenvatting

De Streepen 5

5473 PE HEESWIJK-DINTHER

Status	verkocht
Aanmelddatum	26-04-2019
Afmelddatum	13-05-2019
Looptijd	17 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	173 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2004
Objectnummer	4351692 (TIARA)
Object GUID	bff14153-38b0-47aa-9bdf-d0f55cb3e379
Makelaar	Ketelaars Van Zutphen Makelaardij HEESWIJK-DINTHER

Vraagprijs

€ 255.000 k.k.

Transactieprijs

€ 255.000 k.k.



Aanbiedingstekst

Ruime en modern afgewerkte tussenwoning! De woning is gelegen aan een brede woonstraat in de gewilde woonwijk Heilaren-Noord met onder andere een basisschool om de hoek en winkels, scholen en sportvelden in de nabijheid. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken van maar liefst 52m² op de begane grond, drie slaapkamers, een berging/wasruimte en badkamer op de eerste verdieping en een zonnige tuin op het westen! Het bouwjaar van deze verrassende woning is 2004.

Gebruiksoppervlakte wonen: 120m²

Externe bergruimte: 6m²

Perceel: 173m²

ENTREE/HAL

Vanaf de straat met voldoende parkeergelegenheid geeft een klinkerpad toegang tot de overdekte entree. Bij binnenkomst in de woning komt u in de hal met de meterkast

(7 groepen, 2 aardlekschakelaars), de toiletruimte (ingebouwd toilet met fonteintje) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

WOONKAMER EN KEUKEN

De woonkamer met open keuken aan de voorzijde heeft een vloeroppervlakte van maar liefst 52m². Doordat de zitkamer aan de achterzijde over de volle breedte is afgewerkt met een raampartij met ramen tot aan de grond is dit een heerlijke plek met veel natuurlijke lichtinval en met fraai zicht over de achtertuin. Ook aan de voorzijde ter hoogte van de keukenopstelling is er een groot raam over de volle breedte zodat er ook hier veel lichtinval is.

Aan de voorzijde is een modern hoekopgestelde keukenblok geplaatst. Deze is in kersenhoutkleur uitgevoerd en heeft veel bergruimte door toepassing van onder- en bovenkasten. Het geheel is fraai afgewerkt met een natuurstenen (graniet) aanrechtblad en achterwand. De volgende inbouwapparatuur is

geplaatst:

- Vaatwasser (Bauknecht)
- Combimagnetron(Bauknecht)
- Koelkast (Bauknecht)
- 4-pits gasfornuis (Bauknecht)
- Afzuigschouw (Itho)
- RVS spoelbak met mengkraan

Door het raam boven het werkblad heeft u uitzicht op de straat. Extra bergruimte vindt u in de praktische afsluitbare bergkast onder de trap welke bereikbaar is vanuit de living.

Afwerking:

In de hal en woonkamer met keuken ligt een leisteen vloer (antraciet) welke voorzien is van vloerverwarming. De wanden op de begane grond zijn afgewerkt met spachtelputz en ter hoogte van de zithoek een gedeelte met behang. Tegen de plafonds is fijn spuitwerk aangebracht.

Eerste verdieping

Via de trap vanuit de hal, bereikt u de overloop van de verdieping. Deze geeft toegang tot drie slaapkamers, de moderne badkamer en een wasruimte/bergruimte. Op de vloer ligt laminaat welke mooi doorgelegd is op de drie slaapkamers.

De badkamer is logisch ingedeeld en afgewerkt met Villeroy en Boch sanitair. Het volgende sanitair is aanwezig:

- Wastafel met spiegel
- Douchecabine met thermostaatkraan
- Toilet (inbouwreservoir)

Verwarming geschiedt door middel van een designradiator. Zowel de vloer als de wanden zijn geheel betegeld. Ventilatie van de badkamer kan door een (val)raam en middels het ventilatiesysteem.

Slaapkamer 1 (circa 14m²):

Ruime ouderslaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, opvallend detail is hier het hoge raam welke is voorzien van een roluiik. Deze slaapkamer heeft een tv-cai aansluiting. De wanden zijn gedeeltelijk voorzien van behang en gedeeltelijk afgewerkt met structuurverf, het plafond is gespoten.

Slaapkamer 2 (circa 12m²):

Deze goed in te delen slaapkamer is tevens gelegen aan de achterzijde van de woning beschikt over een grote raampartij met draai-/kiepraam.

Slaapkamer 3 (circa 9m²):

Gelegen aan de achterzijde van de woning onder andere met een grote raampartij voorzien van draai-/kiepraam.

BERGING/WASRUIMTE

Deze praktische ruimte heeft veel opbergruimte. Ook zijn hier de aansluitingen gemaakt voor de wasmachine en droger. Ook is hier de cv-combiketel (Intergas HR, 2004) geplaatst en de warmte-terug-win installatie. De vloer is betegeld.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een laminaatvloer en de vloer van de wasruimte en badkamer zijn betegeld.

De wanden van de overloop zijn voorzien van spachtelputz, de slaapkamers zijn voorzien van structuurverf. Tegen alle plafonds is spuitwerk aangebracht

Tuin en buitenberging

De geheel omsloten achtertuin is te bereiken via een openslaande deur in de woonkamer of via een afsluitbare poort aan de brandgang gelegen. De ligging is gunstig op het westen, vanaf vroeg in de middag tot aan zonsondergang heeft u heerlijk het zonnetje in uw achtertuin en tegen de achtergevel.

Er is een groot terras gerealiseerd met sierklinkers, verder is de tuin aangekleed met taxus hagen, gazon en diverse beplanting. Een automatische sproei-installatie (verzonken sproeiers) zorgt voor gemak. Ook is er een waterkraantje, elektriciteit en buitenverlichting aangebracht.

De houten buitenberging heeft een oppervlakte van 6m² en is prima geschikt voor het stallen voor tuinmeubels, gereedschap, fietsen e.d.. De berging beschikt over elektra en verlichting.

Bijzonderheden

- Mooie ligging nabij voorzieningen
- Extra brede tussenwoning
- Royale woonkamer met open keuken
- Veel natuurlijke lichtinval
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Keurig onderhouden

Details

Algemeen

Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Adres	De Streepen 5 5473 PE HEESWIJK-DINTHER

Status

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel

Vraagprijs	€ 255.000 k.k.
Servicekosten	0,00 per maand
Prijswijzigingen	26-04-2019: € 255.000 k.k.

Details

Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	tussenwoning
Bruto inhoud	368 m ³
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	173 m ²
Externe Bergruimte	6 m ²
Ligging	in woonwijk
Bouwjaar	2004
Dak	bitumineuze dakbedekking, plat dak
Overige voorzieningen	balansventilatie, glasvezel kabel, rolluiken, tv kabel

Interieur

Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	1 kamer(s)
1 ^e Verdieping	4 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Keuken	Type: inbouwapparatuur, open keuken Voorzieningen: inbouwapparatuur Voorzieningen: douche, toilet, wastafel
Badkamer	hal, provisieruimte, toilet, berging, overloop, stookruimte, wasruimte
Overige Ruimtes	Waardering: goed , Memo:
Onderhoud Binnen	dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Isolatievormen	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie
Verwarmingsinstallatie	Type: Intergas HR Bouwjaar: 2004 Brandstof: gas Eigendom: eigendom Combiketel: ja c.v.-ketel
Cv-ketel	
Warm water	

Exterieur

Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Schuur/Berging aanwezig	Aantal: 1 Soort: vrijstaand hout Voorzieningen: voorzien van elektra
Tuin	Type: achtertuin, voortuin Kwaliteit: verzorgd
Hoofdtuin	Type: achtertuin Positie: west Achterom: ja Lengte: 1200 m Breedte: 600 m Oppervlakte: 72 m ² Soort: geen garage
Garage	Faciliteiten: openbaar parkeren
Parkeren	

Kadastraal

Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	C
Perceel	5453
Oppervlakte	173 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

Energie label

Energieklasse	A
Energieindex	0
Einddatum	08-04-2029

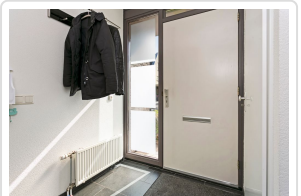
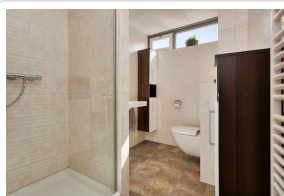
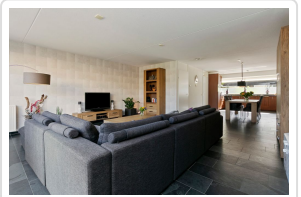
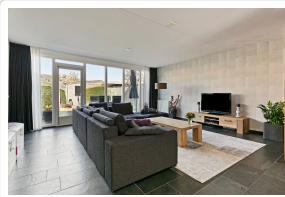
Transactiegegevens

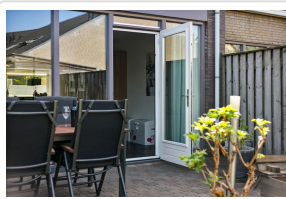
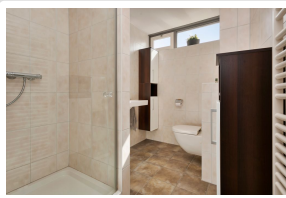
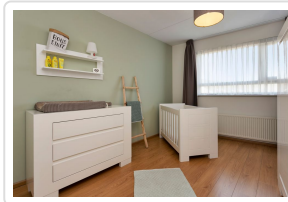
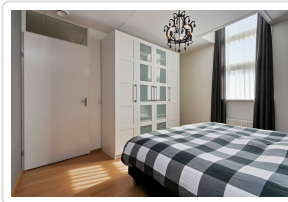
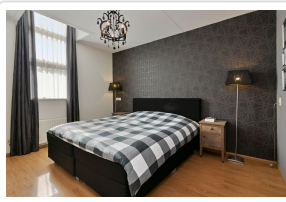
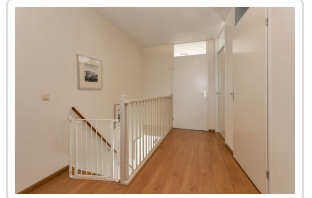
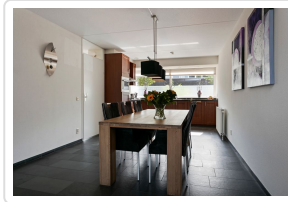
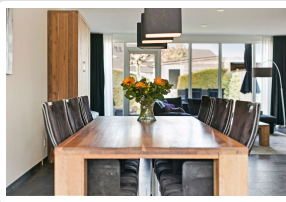
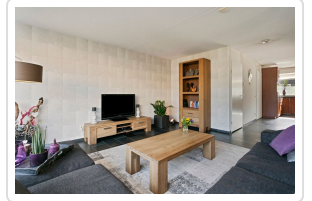
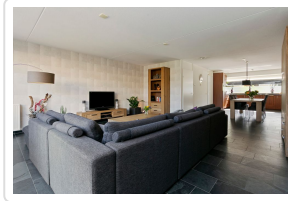
Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 255.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	13-05-2019
Transportdatum	02-09-2019
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

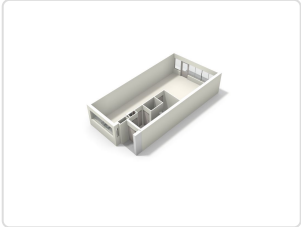
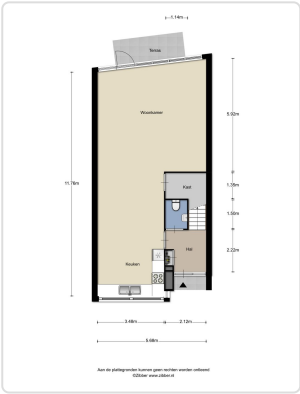
Makelaar

Makelaar	11159 Ketelaars Van Zutphen Makelaardij Hoofdstraat 42 5473 AR HEESWIJK- DINTHER 0413-291523 www.ketelaarsvanzutphen.nl
----------	--

Media







Samenvatting

Bergmolen 32

5472 RG LOOSBROEK

Status	verkocht
Aanmelddatum	07-10-2019
Afmelddatum	21-10-2019
Looptijd	14 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	110 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2010
Objectnummer	4511655 (TIARA)
Object GUID	0d9d7f44-b52d-4ab2-8838-3452ce3e773d
Makelaar	Ketelaars Van Zutphen Makelaardij HEESWIJK-DINTHER

Vraagprijs

€ 225.000 k.k.

Transactieprijs

€ 225.000 k.k.



Aanbiedingstekst

Instapklare tussenwoning!

De totale inhoud van de woning is circa 359m³ en is gelegen op een perceel van 110m².

Het bouwjaar van de woning is 2010. U heeft de komende jaren nauwelijks onderhoud aan deze jonge en sfeervolle woning.

De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuidwesten, heeft een berging en een eigen achterom.

Bergmolen is een rustige woonstraat in de jonge en populaire woonwijk plan "Molenhoeven" aan de rand van het dorp Loosbroek en op korte afstand van het mooie buitengebied.

Gebruiksoppervlakte wonen : 104m²

Externe bergruimte : 4m²

INDELING

Begane grond

Via de voordeur komt u in de hal/entree met aansluitend de toiletruimte en de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel).

De natuurstenen vloer, met vloerverwarming, loopt vanuit de hal door in de woonkamer, de keuken en de bijkeuken. Het toilet is mooi afgewerkt met een combinatie van crème/bruine wandtegels (natuursteen) en bijpassende vloertegels en een fonteintje.

Vervolgens komen we in de woonkamer met open keuken aan de voorzijde.

Aan de achterzijde zijn er openslaande deuren (met plissehor) naar de achtertuin alsmede nog een extra loopdeur. Samen met de mooie natuurstenen vloer in een warme kleurstelling zorgt dit voor extra sfeer en veel natuurlijke lichtinval in deze ruimte.

De keukenopstelling is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en een betegelde achterwand en is ruim van opzet, met een separate apparatenwand.

De volgende inbouwapparatuur is aanwezig:

- 5-pits gasfornuis (Pelgrim)
- afzuigkap (Pelgrim)
- koelkast
- vaatwasser (Pelgrim)
- combi oven (Pelgrim)
- rvs spoelbak

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het achterportaal, een vaste kastenwand zorgt voor extra opbergmogelijkheden. Vervolgens kunt u naar de geheel omsloten achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de overloop twee slaapkamers (16m² en 12m²) en de badkamer. De laminaatvloer loopt vanuit de overloop door in de twee slaapkamers. Beiden slaapkamers hebben een vaste kastenwand.

De badkamer is geheel betegeld in een combinatie van witte en antraciet tegels en is voorzien van het volgende sanitair:

- douche met regendouche en thermostaatkraan
- wastafel
- wandmeubel
- toilet met ingebouwd reservoir

De badkamer wordt verwarmd middels een designradiator en elektrische vloerverwarming. Afzuiging is centraal geregeld d.m.v. een ventilatie-unit, ook kan er middels een draaikiepraam geventileerd worden.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de ruime tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich de voorzolder (met witgoedansluitingen, de cv-combiketel (Intergas HR, 2010) en de mechanische ventilatie box) en de derde slaapkamer. Op deze verdieping ligt ook een laminaatvloer, een groot Velux dakraam (met hor en verduistering screen) zorgt voor volop daglicht op de slaapkamer. Door effectief gebruik te maken van de schuine kanten op deze verdieping heeft men veel extra bergruimte gecreëerd.

TUIN EN BERGING

De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuidwesten, is nagenoeg geheel betegeld met sierbestrating en een aantal groenborders en er is buitenverlichting, een buitenkraan en elektra aanwezig. De houten berging (4,5m²) met overkapping, staat aan de achterzijde op het perceel, is voorzien van dezelfde bestrating en er is verlichting en elektriciteit aanwezig. Een afsluitbare poort geeft toegang tot de brandgang/achterom.

ALGEMEEN

- moderne en goed onderhouden woning
- energielabel A
- alle slaapkamers en de badkamer zijn voorzien horren
- rustige ligging in jonge en kindvriendelijke woonwijk
- nabij gezellig dorpscentrum
- geheel omsloten achtertuin welke is gelegen op het zuidwesten
- instapklaar!

Details

Algemeen

Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Adres	Bergmolen 32 5472 RG LOOSBROEK

Status

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel

Vraagprijs	€ 225.000 k.k.
Servicekosten	0,00 per maand
Prijswijzigingen	07-10-2019: € 225.000 k.k.

Details

Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	tussenwoning
Bruto inhoud	372 m ³
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	110 m ²
Externe Bergruimte	4 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar	2010
Dak	pannen, zadeldak
Overige voorzieningen	dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, tv kabel

Interieur

Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	1 kamer(s)
1 ^e Verdieping	2 kamer(s), 2 slaapkamer(s)
Zolder	1 kamer(s), 1 slaapkamer(s)
Keuken	Type: inbouwapparatuur, open keuken Voorzieningen: -
Badkamer	Voorzieningen: douche, toilet, wastafel, wastafelmeubel
Overige Ruimtes	hal, tochtportaal, toilet, overloop, overloop, stookruimte, wasruimte
Onderhoud Binnen	Waardering: goed , Memo: volledig geïsoleerd
Isolatievormen	
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Type: Intergas HR Bouwjaar: 2010 Brandstof: gas Eigendom: eigendom Combiketel: ja
Warm water	c.v.-ketel

Exterieur

Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Schuur/Berging aanwezig	Aantal: 1 Soort: vrijstaand hout Voorzieningen: voorzien van elektra
Tuin	Type: achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Kwaliteit: normaal Type: achtertuin Positie: zuidwest Achterom: ja Lengte: 800 m Breedte: 530 m Oppervlakte: 42 m ²
Garage	Soort: geen garage
Parkeren	Faciliteiten: openbaar parkeren

Kadastraal

Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	D
Perceel	1581
Oppervlakte	110 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

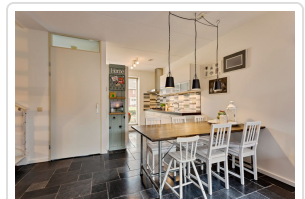
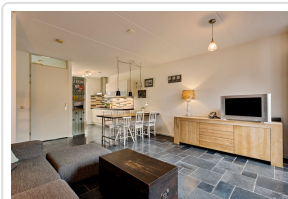
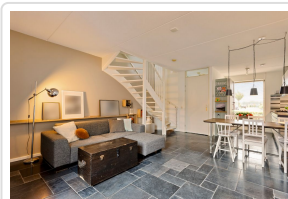
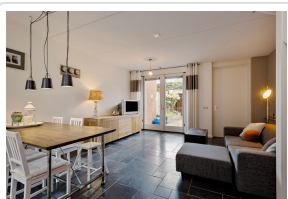
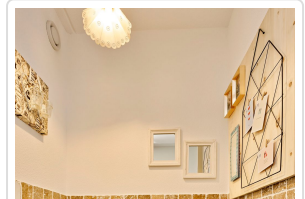
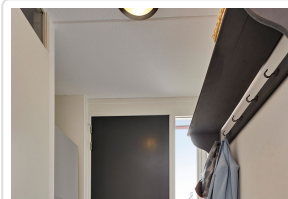
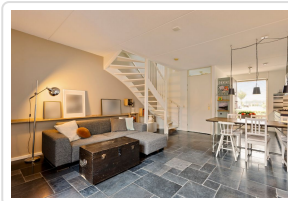
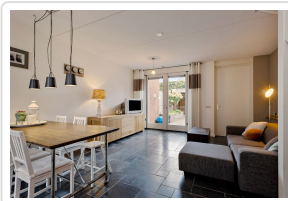
Transactiegegevens

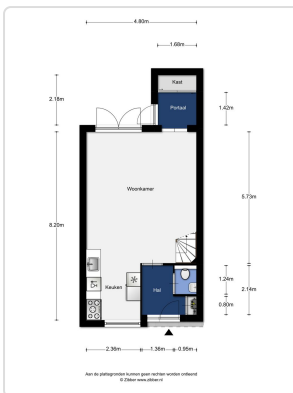
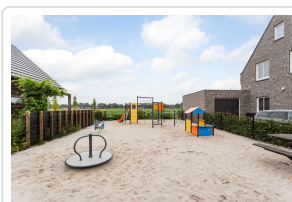
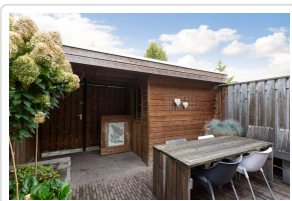
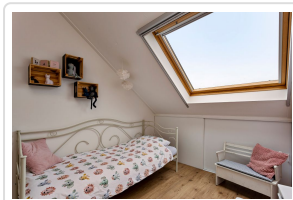
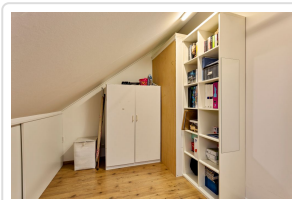
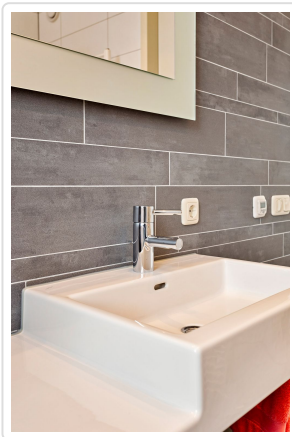
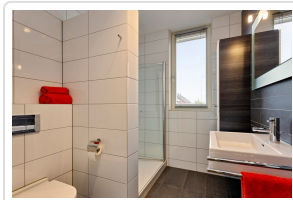
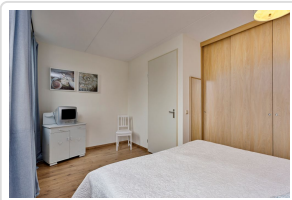
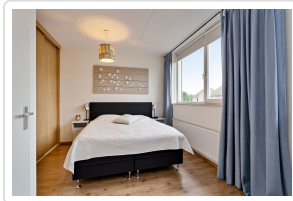
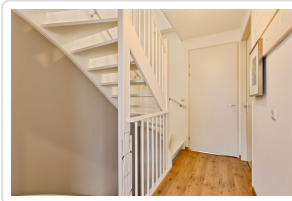
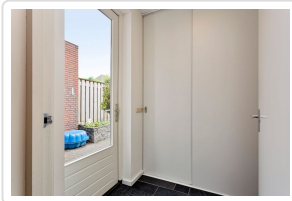
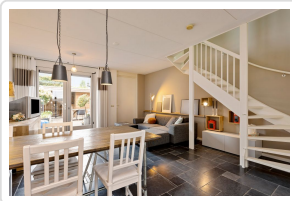
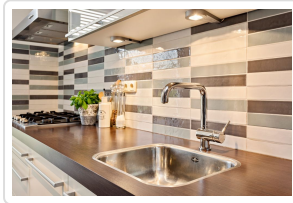
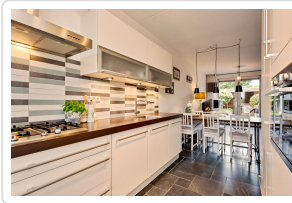
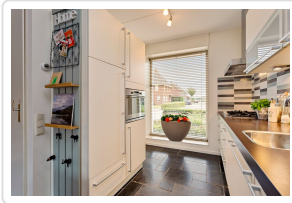
Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 225.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	21-10-2019
Transportdatum	01-04-2020
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

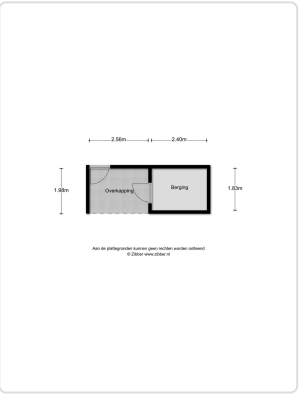
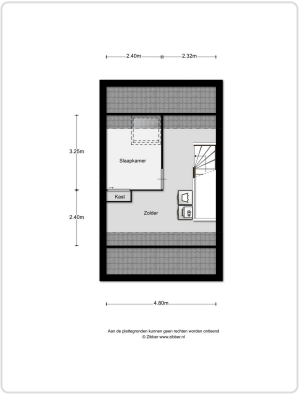
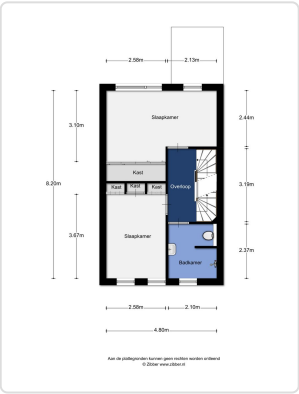
Makelaar

Makelaar	11159 Ketelaars Van Zutphen Makelaardij Hoofdstraat 42 5473 AR HEESWIJK- DINTHER 0413-291523 www.ketelaarsvanzutphen.nl
----------	--

Media







Samenvatting

Meerkensloop 22

5384 WP HEESCH

Status	verkocht
Aanmelddatum	15-07-2019
Afmelddatum	20-09-2019
Looptijd	67 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	124 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2019
Objectnummer	4435917 (TIARA)
Object GUID	3ff290a9-4994-4f58-8c5b-8ff6fdfece4e
Makelaar	Jansen & Van Tuijl Makelaars o.g. HEESCH



Vraagprijs

€ 243.000 k.k.

Transactieprijs

€ 243.000 k.k.

Aanbiedingstekst

De Hoef 2 is een levendige nieuwe woonwijk aan de rand van de bebouwde kom van Heesch. Zorgvuldig ingepast in de bestaande situatie met respect voor de natuur en de omgeving. Een heerlijke plek om te wonen en met volle teugen te genieten van het leven.

Hier staat de net opgeleverde gezinswoning in een ruimtelijke omgeving met veel speelruimte voor de kinderen, met de achtertuin op het zuiden en voldoende openbare parkeerruimte, nabij het bomenpark dat aansluit op natuurgebied "De Maashorst".

In Heesch is alles dichtbij; winkels, supermarkten, restaurantjes, scholen, voorzieningen en de gunstige ligging ten opzichte van de A50/A59.

Word jij de eerste bewoner van deze mooie, volledig geïsoleerde woning in een rij van 9 met vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer?

Indeling:

Middels de entree kom je binnen in de hal van de woning. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet, de deur naar de woonkamer en de trap naar de verdieping.

Als je de woonkamer binnen komt valt meteen het grote raam aan de achterzijde van de woning op. Hierdoor valt lekker veel licht naar binnen. Via de achterdeur kom je in de tuin die op het zuiden ligt.

Aan de voorzijde van de woning ligt de keuken. Deze is nu nog niet ingericht, maar kan op verzoek wel geplaatst worden tegen meerprijs. De deur naar de handige trapkast bevindt zich in de woonkamer.

Bovenverdieping:

Via de vaste trap kun je naar de bovenverdieping en kom je op de overloop. Hier bevinden zich 3 slaapkamers. Aan de rechterkant is de leuke eigentijdse badkamer. Hier treffen we een inloopdouche, wastafel en tweede (zwevend) toilet.

Zolderverdieping:
Via een vaste trap gaan we naar de zolder. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en -droger en hangt de CV-ketel en veel opbergruimte. Hier bevindt zich eveneens de 4e slaapkamer met dakraam.

Tuin:
De tuin is heerlijk op het zuiden gelegen.
Hier is voldoende ruimte om een knusse lounge set te plaatsen zodat je heerlijk kan genieten van het mooie weer. Door zijn gunstige ligging kan je ook na een dag werken de laatste zonnestralen nog meepikken en heerlijk buiten dineren.
Achter in de tuin bevindt zich een houten berging voorzien van elektriciteit.

BIJZONDERHEDEN:
- Alles is nieuw
- Woningborg-garantie regeling overdraagbaar
- Energie label A
- Bij tijdige overdracht is besparing op de overdrachtsbelasting mogelijk
- Het is ook mogelijk deze woning met keukeninrichting te kopen. De koopsom is dan € 250.000,-- k.k.
Het betreft een witte moderne keuken met roestvrijstalen handgrepen en natuursteenblad compleet met koelkast, vaatwasser, afzuigkap, combi magnetron en gaskookplaat

Details

Algemeen

Soort object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Adres Meerkensloop 22
 5384 WP HEESCH

Status

Soort aanmelding In verkoop genomen
Objectstatus verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding in overleg

Financieel

Vraagprijs € 243.000 k.k.
Servicekosten 0,00 per maand
Prijswijzigingen 15-07-2019: € 243.000 k.k.

Interieur

Aantal Verdiepingen -
Begane Grond 1 kamer(s)
1^e Verdieping 3 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Zolder 1 kamer(s)
Badkamer Voorzieningen: douche, toilet, wastafel
 hal, toilet, overloop
Overige Ruimtes hal, toilet, overloop
Onderhoud Binnen Waardering: uitstekend
 , Memo:
Isolatievormen dakisolatie, dubbel glas, kierdichting, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarmingsinstallatie c.v.-ketel
Cv-ketel Type: HR
 Bouwjaar: 2019
 Brandstof: gas
 Eigendom: eigendom
 Combiketel: ja
Warm water c.v.-ketel

Exterieur

Onderhoud Buiten Waardering: uitstekend
 , Memo:
Schoor/Berging aanwezig Aantal: 1
 Soort: vrijstaand hout
 Voorzieningen: voorzien van elektra
Tuin Type: achtertuin
 Kwaliteit: aan te leggen
 Oppervlakte: 45 m²
Hoofdtuin Type: achtertuin
 Positie: zuid
 Achterom: ja
 Lengte: 9 m
 Breedte: 5 m
Garage Soort: geen garage
Parkeren Faciliteiten: openbaar parkeren

Details

Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	tussenwoning
Bruto inhoud	425 m ³
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	124 m ²
Externe Bergruimte	5 m ²
Ligging	aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in woonwijk
Bouwjaar	2019
Dak	pannen, zadeldak
Overige voorzieningen	mechanische ventilatie, zonnecollectoren

Kadastraal

Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heesch
Sectie	B
Perceel	7705
Oppervlakte	124 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

Energielabel

Energieklasse	A
Energieindex	0
Einddatum	25-05-2029

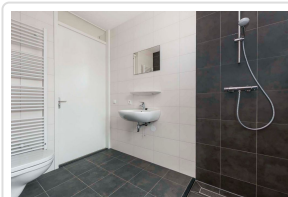
Transactiegegevens

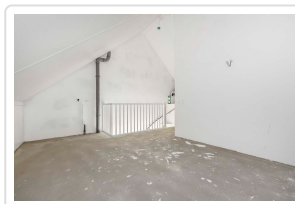
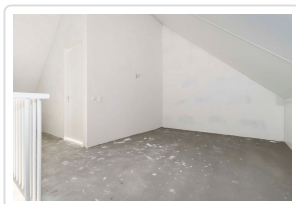
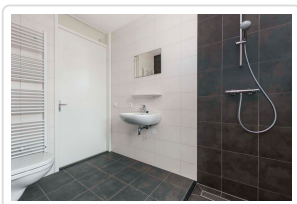
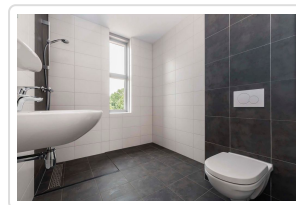
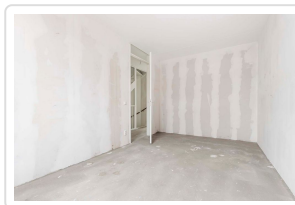
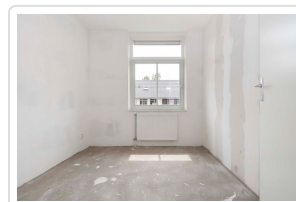
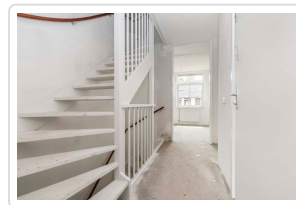
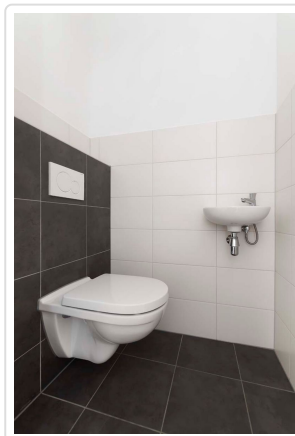
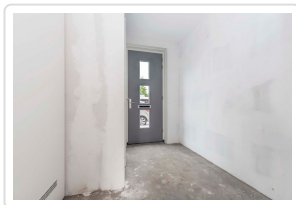
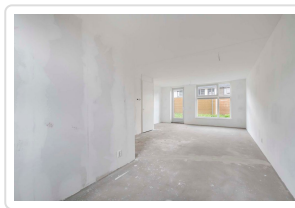
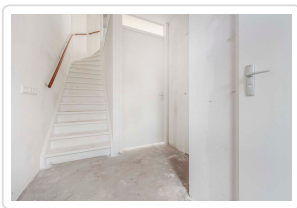
Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 243.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	20-09-2019
Transportdatum	01-11-2019
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

Makelaar

Makelaar	11022 Jansen & Van Tuijl Makelaars o.g. 't Dorp 4 5384 MA HEESCH 0412-451554 www.jansen-vantuijl.nl
----------	---

Media







Bijlage 4

Stamkaarten referenties hoekwoningen

Samenvatting

Mariengaard 5

5473 PD HEESWIJK-DINTHER

Status	verkocht
Aanmelddatum	06-03-2019
Afmelddatum	18-03-2019
Looptijd	12 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	195 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2008
Objectnummer	4298415 (TIARA)
Object GUID	7819aa60-bef3-4029-8aa9-457b48866fe2
Makelaar	Ketelaars Van Zutphen Makelaardij HEESWIJK-DINTHER



Vraagprijs

€ 295.000 k.k.

Transactieprijs

€ 315.000 k.k.

Aanbiedingstekst

Op een zeer mooie locatie gelegen, uitstekend onderhouden, hoekwoning met aanpandige berging, eigen oprit en zonnige achtertuin. Het bouwjaar van de woning is 2008 en heeft een inhoud van 501m³. De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuiden en heeft een eigen achterom via een afsluitbare poort. De woning is gelegen in de jonge en ruim opgezette woonwijk Heilaren-Noord met veel groen en een mooie waterpartij direct tegenover de woning. Ook is de wijk erg kindvriendelijk door de vele speelgelegenheden voor kinderen.

Gebruiksoppervlakte wonen : 124m²
Overig inpandige ruimte : 9m²
Gebouwgebonden buitenruimte : 17m²

INDELING

Begane grond
Vanuit de entree/hal met meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting) en toiletruimte (zwevend toilet met fonteintje) heeft u toegang tot de woonkamer met de open keuken.
In de woonkamer bevindt zich nog een vaste kast, deze is gesitueerd onder de trap naar de eerste verdieping.
Door de raampartijen is de living een sfeervolle ruimte met veel natuurlijke lichtinval en heeft u ruim zicht op de geheel omsloten achtertuin.
De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Hier bevindt zich een moderne keukenopstelling in een hoogglans lichte kleurstelling met een granieten werkblad en spatrand.
De keuken is van alle gemakken voorzien:

- 5-pits gasfornuis met wokbrander
- afzuigkap

- combi-oven
- koelkast
- vaatwasser

In een tweede portaal bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping, bovendien kunt u naar de bijkeuken en u kunt naar de geheel omsloten achtertuin.

De voormalige garage is in tweeën gesplitst in een bijkeuken en een berging.

In de bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen en een tweede keukenblok.

Vanuit de bijkeuken kunt u ook naar de berging, deze is ook bereikbaar vanaf de oprit middels de elektrische roldeur. De berging is prima geschikt voor de vuilcontainers en als fietsenstalling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers (circa 15m², 9,5m² en 8m²) en de badkamer.

De ouderslaapkamer is uitgerust met een grote garderobekast met inbouwspots.

De slaapkamers zijn voorzien van praktische draaikiepramen met horren en en tv-aansluiting.

Door de gebruikte materialen en kleurstellingen heeft de badkamer een warme uitstraling.

In de geheel betegelde badkamer treft u het volgende sanitair:

- ligbad met handdouche en thermostaatkraan
- inloepdouche met thermostaatkraan
- wandmeubel met lades en 2 wastafels
- zwevend toilet

De badkamer wordt verwarmd middels een designradiator en vloerverwarming.

Een afzuigingssysteem zorgt voor ventilatie.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping, deze is in gebruik als bergruimte.

Op deze verdieping bevinden zich de wtw-installatie, de cv-combiketel (Intergas HR, 2008) en ook hier zit een aansluiting voor de wasmachine.

Een dakraam (Velux) en een groot raamkozijn zorgen voor volop daglicht op deze verdieping.

Het is hier eenvoudig om een extra slaapkamer te creëren.

TUIN

De geheel omsloten achtertuin is verzorgd aangelegd met een overdekt terras, sierbestrating en gazon en een groenborder.

Door de gunstige ligging op het zuiden kunt u vele uurtjes van de zon genieten.

Bovendien is er buitenverlichting, elektra en een buitenkraantje aanwezig.

Een afsluitbare poort geeft toegang tot de brandgang/achterom.

BIJZONDERHEDEN

- praktisch en goed onderhouden
- energiezuinige woning
- parkeren op eigen oprit
- 3 slaapkamers
- rustige ligging met aan de voorzijde uitzicht over het water
- nabij gezellig dorpscentrum en voorzieningen
- achtertuin is gelegen op het zuiden met eigen achterom

Details

Algemeen

Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Adres	Marienggaard 5 5473 PD HEESWIJK-DINTHER

Status

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel	
Vraagprijs	€ 295.000 k.k.
Servicekosten	0,00 per maand
Prijswijzigingen	06-03-2019: € 295.000 k.k.

Details	
Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	hoekwoning
Bruto inhoud	501 m ³
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	195 m ²
Gebruiksoppervlakte overige functies	9 m ²
Buitenruimtes Gebouwgebonden	17 m ²
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Bouwjaar	2008
Dak	pannen, zadeldak
Overige voorzieningen	dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, tv kabel

Interieur	
Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	1 kamer(s)
1 ^e Verdieping	3 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Zolder	1 kamer(s)
Keuken	Type: half open keuken, inbouwapparatuur Voorzieningen: -
Badkamer	Voorzieningen: douche, dubbele wastafel, ligbad, toilet, vloerverwarming, wastafelmeubel
Overige Ruimtes	bijkeuken, gang, hal, toilet, wasruimte, overloop, berging, stookruimte
Onderhoud Binnen	Waardering: goed , Memo:
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Type: Intergas HR Bouwjaar: 2008 Brandstof: gas Eigendom: eigendom Combiketel: ja
Warm water	c.v.-ketel

Exterieur	
Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Schuur/Berging aanwezig	Aantal: 1 Soort: aangebouwd steen Voorzieningen: voorzien van elektra
Tuin	Type: achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Kwaliteit: verzorgd Type: achtertuin Positie: zuid Achterom: ja Lengte: 1000 m Breedte: 850 m Oppervlakte: 85 m ²
Garage	Soort: geen garage
Parkeren	Faciliteiten: op eigen terrein, openbaar parkeren

Kadastraal	
Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	C
Perceel	5714
Oppervlakte	195 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

Energie­label

Energieklasse	A
Energieindex	0
Einddatum	13-02-2019

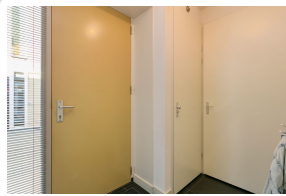
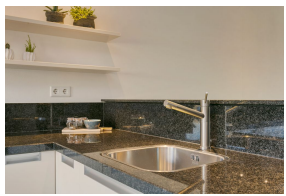
Transactiegegevens

Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 315.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	18-03-2019
Transportdatum	01-08-2019
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

Makelaar

Makelaar	11159 Ketelaars Van Zutphen Makelaardij Hoofdstraat 42 5473 AR HEESWIJK- DINTHER 0413-291523 www.ketelaarsvanzutphen.nl
----------	--

Media



Samenvatting

Mariengaard 15

5473 PD HEESWIJK-DINTHER

Status	verkocht
Aanmelddatum	24-12-2018
Afmelddatum	11-01-2019
Looptijd	18 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²
Aantal kamers	7
Bouwjaar	2008
Objectnummer	4238362 (TIARA)
Object GUID	d3bb6d16-2f8d-4e31-a0a1-229854f52493
Makelaar	Ketelaars Van Zutphen Makelaardij HEESWIJK-DINTHER



Vraagprijs

€ 289.000 k.k.

Transactieprijs

€ 293.600 k.k.

Aanbiedingstekst

Op een zeer mooie locatie gelegen, uitstekend onderhouden, hoekwoning met garage, eigen oprit en zonnige achtertuin. Het bouwjaar van de woning is 2008 en heeft een inhoud van 481m³. De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuiden en heeft een eigen achterom via een afsluitbare poort. De woning is gelegen in de jonge en ruim opgezette woonwijk Heilaren-Noord met veel groen en een mooie waterpartij direct tegenover de woning. Ook is de wijk erg kindvriendelijk door de vele speelgelegenheden voor kinderen.

Gebruiksoppervlakte wonen : 116m²
Overig inpandige ruimte : 17m² (garage)
Perceel : 193m²

Begane grond

Vanuit de entree/hal met meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting) en toiletruimte (zwevend toilet met fonteintje) heeft u toegang tot de woonkamer met de open keuken. In de woonkamer bevindt zich nog een vaste kast, deze is gesitueerd onder de trap naar de eerste verdieping. Door de raampartijen is de living een sfeervolle ruimte met veel natuurlijke lichtinval en heeft u ruim zicht op de geheel omsloten achtertuin. De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Hier bevindt zich een moderne keukenopstelling (met carrouselkast) en een kastenwand in een hoogglans lichte kleurstelling met een composiet werkblad en spatrand. De keuken is van alle gemakken voorzien:

- 5-pits gasfornuis met wokbrander (Atag)
- Afzuigkap (Atag)
- combi-oven (Atag)
- koelkast (Atag)
- vaatwasser (Atag)

In een tweede portaal bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping, bovendien kunt u naar de aanpandige garage en u kunt naar de geheel omsloten achtertuin.

Afwerking
Op de gehele begane grondvloer ligt een mooie antraciet/grijze leisteenvloer, welke is voorzien van vloerverwarming.
De wanden van de toiletruimte zijn geheel betegeld, de overige wanden zijn afgewerkt met verf.
De plafonds zijn gestuct, op meerdere plaatsen zijn inbouwspots aangebracht.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers (15,5m², 10m² en 8m²) en de badkamer.
De ouderslaapkamer is uitgerust met een grote garderobekast met schuifdeuren. De slaapkamers zijn voorzien van praktische draaikiepramen met horren en tv-aansluiting.

Door de gebruikte materialen en kleurstellingen heeft de badkamer een warme uitstraling. In de geheel betegelde badkamer treft u het volgende sanitair:

- ligbad met handdouche en thermostaatkraan
- inloofdouche met thermostaatkraan
- wandmeubel met 2 laden en wastafel
- zwevend toilet

De badkamer wordt verwarmd middels een designradiator en vloerverwarming. Een afzuigingssysteem zorgt voor ventilatie.

Afwerking
Op de gehele verdieping ligt, met uitzondering van de badkamer, een lichte laminaatvloer.
De wanden zijn deels geveerd en deels behangen. De plafonds zijn gespoten.

Tweede verdieping
Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping met een voorzolder en de vierde slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de witgoedaansluitingen, de wtw-installatie en de cv-combiketel (Intergas HR, 2008).
Door effectief gebruik te maken van de schuine kanten op de slaapkamer heeft men veel extra bergruimte gecreëerd.
Men heeft een extra bergzolder boven de slaapkamer gecreëerd.
Twee dakramen (Velux) en een groot raamkozijn zorgen voor volop daglicht op deze verdieping.

Afwerking
Op deze verdieping is een lichte laminaatvloer aangebracht, de wanden zijn deels voorzien van behang en deels voorzien van verf.

Tuin en garage
De aanpandige garage (5,89 x 2,85 meter) is bereikbaar vanaf de oprit middels de openslaande houten deuren, vanuit de achtertuin en vanuit het achterportaal. De garage is voorzien van centrale verwarming, elektra, en verlichting. Ook is er een grote praktische schuifkast gerealiseerd.

De geheel omsloten achtertuin is verzorgd aangelegd met een terras, sierbestrating en gazon en een groenborder. Door de gunstige ligging op het zuiden kunt u vele uurtjes van de zon genieten. Bovendien is er buitenverlichting, elektra en een buitenkraantje aanwezig. Een afsluitbare poort geeft toegang tot de brandgang/achterom.

Bijzonderheden

- praktisch en goed onderhouden
- buitenschilderwerk: 2018
- energiezuinige woning
- aanpandige garage
- parkeren op eigen oprit
- 4 slaapkamers
- rustige ligging met aan de voorzijde uitzicht over het water
- nabij gezellig dorpscentrum en voorzieningen
- achtertuin is gelegen op het zuiden

Details

Algemeen	
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Adres	Mariengard 15 5473 PD HEESWIJK-DINTHER

Status	
Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel	
Vraagprijs	€ 289.000 k.k.
Servicekosten	€ 0 per maand
Prijswijzigingen	24-12-2018: € 289.000 k.k.

Details	
Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	hoekwoning
Bruto inhoud	481 m ³
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²
Gebruiksoppervlakte overige functies	17 m ²
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Bouwjaar	2008
Dak	bitumineuze dakbedekking, pannen, samengesteld dak
Overige voorzieningen	dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, tv kabel

Interieur	
Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	2 kamer(s)
1 ^e Verdieping	3 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Zolder	2 kamer(s), 1 slaapkamer(s)
Keuken	Type: inbouwapparatuur, open keuken Voorzieningen: -
Overige Ruimtes	berging, hal, provisieruimte, tochtportaal, toilet, overloop, berging, stookruimte, wasruimte
Onderhoud Binnen	Waardering: goed , Memo:
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Type: Intergas HR Bouwjaar: 2008 Brandstof: gas Eigendom: eigendom Combiketel: ja
Warm water	c.v.-ketel

Exterieur	
Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Tuin	Type: achtertuin, voortuin Kwaliteit: verzorgd
Hoofdtuin	Type: achtertuin Positie: zuid Achterom: ja Lengte: 950 m Breedte: 750 m Oppervlakte: 71 m ²
Garage	Aantal: 1 Soort: aangebouwd steen Voorzieningen: voorzien van elektra, voorzien van verwarming Capaciteit: 1 auto('s) Isolatievormen: dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie
Parkeren	Faciliteiten: openbaar parkeren

Kadastraal	
Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	C
Perceel	5720
Oppervlakte	193 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

Energielabel

Energieklasse	A
Energieindex	0
Einddatum	20-09-2028

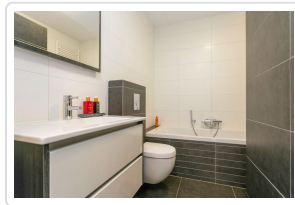
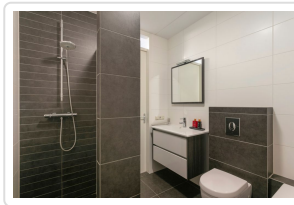
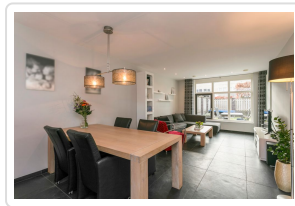
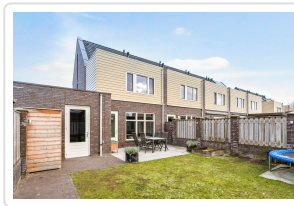
Transactiegegevens

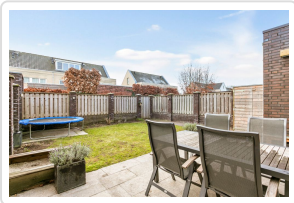
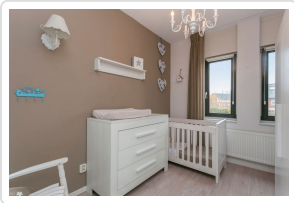
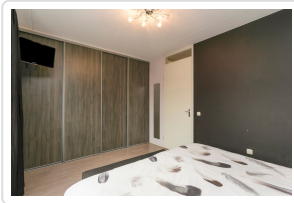
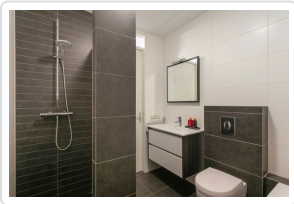
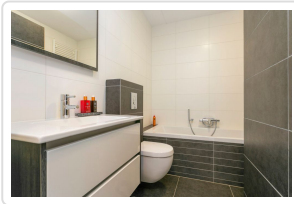
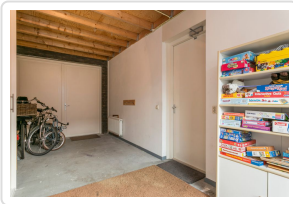
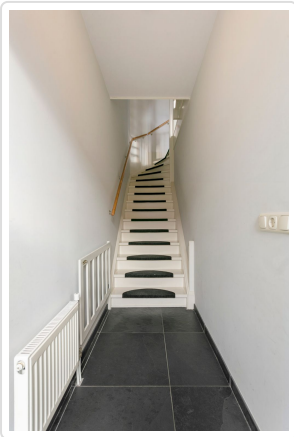
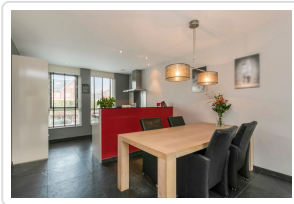
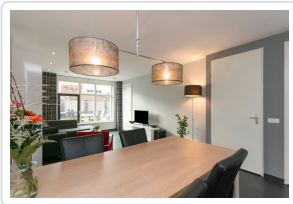
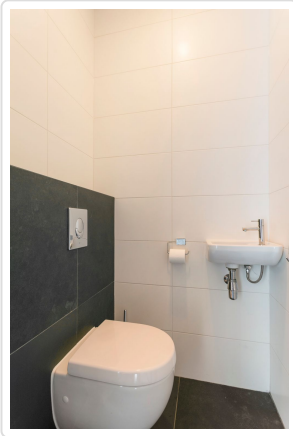
Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 293.600 k.k.
Datum Ondertekening Akte	11-01-2019
Transportdatum	29-05-2019
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

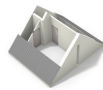
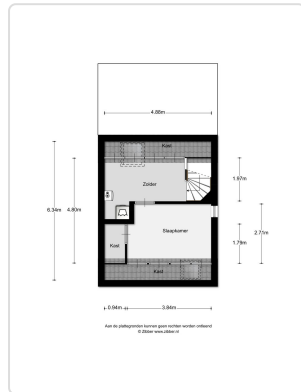
Makelaar

Makelaar	11159 Ketelaars Van Zutphen Makelaardij Hoofdstraat 42 5473 AR HEESWIJK- DINTHER 0413-291523 www.ketelaarsvanzutphen.nl
----------	--

Media







Samenvatting

Mariengaard 23

5473 PD HEESWIJK-DINTHER

Status	verkocht
Aanmelddatum	29-07-2019
Afmelddatum	30-08-2019
Looptijd	32 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2008
Objectnummer	4446734 (TIARA)
Object GUID	2b75c58e-270a-48e4-a0aa-7b4beb98d8f7
Makelaar	Ketelaars Van Zutphen Makelaardij HEESWIJK-DINTHER



Vraagprijs

€ 298.500 k.k.

Transactieprijs

€ 300.000 k.k.

Aanbiedingstekst

Op een zeer mooie locatie gelegen hoekwoning met buitenberging, eigen oprit en zonnige achtertuin. De woning is gelegen in de jonge en ruim opgezette woonwijk Heilaren-Noord met veel groen en een mooie waterpartij direct tegenover de woning. Ook is de wijk erg kindvriendelijk door de vele speelgelegenheden voor kinderen. De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuiden en heeft een eigen achterom via een afsluitbare poort. Het bouwjaar van de woning is 2008 en is gelegen op een perceel van 193m².

Gebruiksoppervlakte wonen : 117m²
Externe bergruimte : 10m²

INDELING
Begane grond

Via de voordeur bereikt u de entree met meterkast (13 groepen, glasvezelaansluiting en alarminstallatie) en toiletruimte (zwevend toilet met fonteintje). De tegelvloer met houtstructuur loopt vanuit de entree door over de gehele begane grond. Via deze entree komt u in de woonkamer met de open keuken. In de woonkamer bevindt zich nog een vaste kast, deze is gesitueerd onder de trap naar de eerste verdieping. Door de raampartijen is de living een sfeervolle ruimte met veel natuurlijke lichtinval en heeft u ruim zicht op de geheel omsloten achtertuin. De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Hier bevindt zich een moderne keukenopstelling en een zeer royale kastenwand in combinatie van roestvrijstaal en hoogglans wit. Een handige indeling van het kookeiland zorgt ervoor dat je ook gezellig kunt aanschuiven als er gekookt wordt. De keuken is van alle gemakken voorzien:

- 5-pits gasfornuis met wokbrander
- afzuigkap
- combi-oven
- magnetron met warmhoudlade
- koelkast
- diepvries
- vaatwasser

In een tweede portaal bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers (15,3m², 11,3m² en 7,1m²) en de badkamer. De ouderslaapkamer is uitgerust met een grote garderobekast met schuifdeuren. De slaapkamers zijn voorzien van praktische draaikiepramen en hebben tv-aansluiting. De laminaatvloer loopt vanaf de overloop door in de slaapkamers.

Door de gebruikte materialen en kleurstellingen heeft de badkamer een warme uitstraling. In de geheel betegelde badkamer treft u het volgende sanitair:

- inloopdouche met thermostaatkraan
- twee wastafels
- zwevend toilet

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming. Een afzuigingsysteem zorgt voor ventilatie.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich de witgoedaansluitingen, de wtw-installatie en de cv-combiketel (Intergas HR, 2008). Door effectief gebruik te maken van de schuine kanten heeft men veel extra bergruimte gecreëerd. Het is hier ook goed mogelijk om een extra slaapkamer te maken.

TUIN BUITENBERGING

De geheel omsloten achtertuin is geheel bestraat, er is buitenverlichting, elektra en een buitenkraantje aanwezig. Achterop het perceel bevindt zich de stenen buitenberging (met elektra). Een afsluitbare poort geeft toegang tot de brandgang/achterom. Door de gunstige ligging op het zuiden kunt u vele uurtjes van de zon genieten.

BIJZONDERHEDEN

- energiezuinige woning
- parkeren op eigen oprit
- 3 slaapkamers
- rustige ligging met aan de voorzijde uitzicht over het water
- nabij gezellig dorpscentrum en voorzieningen
- achtertuin is gelegen op het zuiden met eigen achterom

Details

Algemeen

Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Adres	Mariengaard 23 5473 PD HEESWIJK-DINTHER

Status	
Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel	
Vraagprijs	€ 298.500 k.k.
Servicekosten	0,00 per maand
Prijswijzigingen	29-07-2019: € 298.500 k.k.

Details	
Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	hoekwoning
Bruto inhoud	339 m ³
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²
Externe Bergruimte	10 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar	2008
Dak	bitumineuze dakbedekking, pannen, samengesteld dak
Overige voorzieningen	alarminstallatie, dakraam, glasvezel kabel, tv kabel

Interieur	
Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	1 kamer(s)
1 ^e Verdieping	3 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Zolder	1 kamer(s)
Keuken	Type: inbouwapparatuur, open keuken Voorzieningen: -
Badkamer	Voorzieningen: douche, dubbele wastafel, toilet
Overige Ruimtes	hal, tochtportaal, toilet, overloop, berging, stookruimte, wasruimte
Onderhoud Binnen	Waardering: goed , Memo: volledig geïsoleerd
Isolatievormen	c.v.-ketel
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel
Cv-ketel	Type: Intergas HR Bouwjaar: 2008 Brandstof: gas Eigendom: eigendom Combiketel: ja
Warm water	c.v.-ketel

Exterieur	
Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Schuur/Berging aanwezig	Aantal: 1 Soort: vrijstaand steen Voorzieningen: voorzien van elektra
Tuin	Type: achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Type: achtertuin Positie: zuid Achterom: ja Lengte: 1000 m Breedte: 850 m Oppervlakte: 85 m ²
Garage	Soort: geen garage
Parkeren	Faciliteiten: op eigen terrein

Kadastraal	
Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	C
Perceel	5724
Oppervlakte	193 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

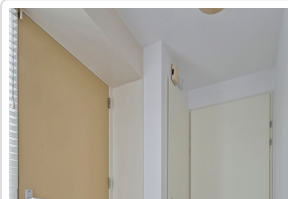
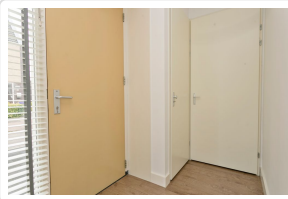
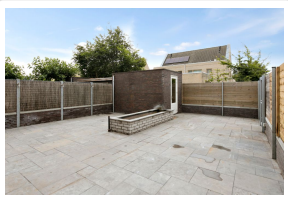
Transactiegegevens

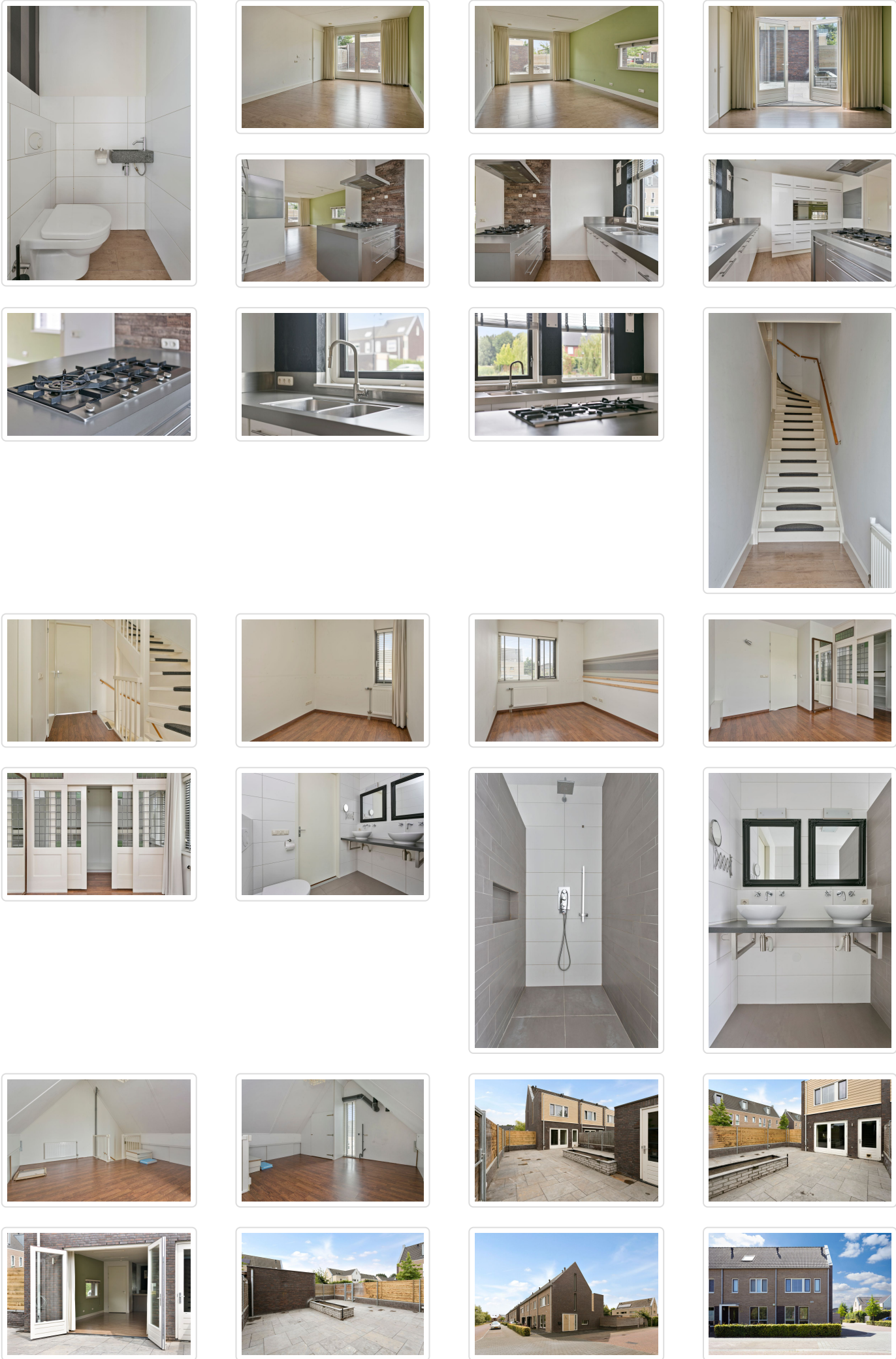
Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 300.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	30-08-2019
Transportdatum	20-09-2019
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

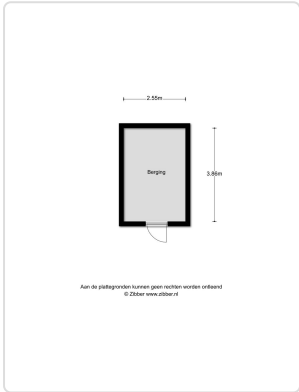
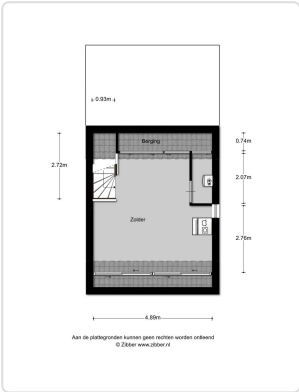
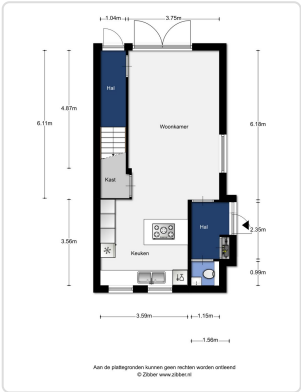
Makelaar

Makelaar	11159 Ketelaars Van Zutphen Makelaardij Hoofdstraat 42 5473 AR HEESWIJK- DINTHER 0413-291523 www.ketelaarsvanzutphen.nl
----------	--

Media







Bijlage 5

Stamkaarten referenties twee-onder-een-kapwoningen

Samenvatting

Het Geleer 7

5473 PG HEESWIJK-DINTHER

Status	verkocht
Aanmelddatum	10-03-2020
Afmelddatum	24-04-2020
Looptijd	45 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	244 m ²
Aantal kamers	7
Bouwjaar	1998
Objectnummer	4650354 (TIARA)
Object GUID	b7806a0c-f0c5-4f66-a29d-1877e0df9003
Makelaar	Ketelaars Van Zutphen Makelaardij HEESWIJK-DINTHER



Vraagprijs

€ 350.000 k.k.

Transactieprijs

€ 330.000 k.k.

Aanbiedingstekst

Uitgebouwde twee-onder-één-kap-woning met aanpandige bijkeuken/berging, carport en geheel omsloten achtertuin welke is gelegen op het zuiden. De inhoud van de woning bedraagt circa 556 m³ en staat op een perceel van 244m². De woning is fraai gelegen in de jonge en mooi opgezette woonwijk Heilaren-Noord.

Het bouwjaar van de woning is 1998, is gebouwd met duurzame materialen, volledig geïsoleerd en wordt keurig onderhouden.

In de directe omgeving bevindt zich tevens een wijkpark en meerdere speeltuinen.

Gebruiksoppervlakte wonen : 163m²

Gebouw gebonden buitenruimte : 21m²

INDELING

Begane grond

In de hal bevindt zich de trap naar de eerste verdieping, de meterkast (5 groepen en 2 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting), bergkast en de toiletruimte.

De ruime toiletruimte is voorzien van een toilet met fonteintje.

De parketvloer loopt vanuit de hal door in de woonkamer.

Vervolgens bereikt u de woonkamer met aan de voorzijde de zithoek met erker en aan de achterzijde de half open keuken.

Hier is de woning uitgebouwd waardoor er een heerlijke tuingerichte ruimte is ontstaan.

Het keukenblok is in een hoekvorm opgesteld en biedt veel opbergmogelijkheden.

De keuken is voorzien van de volgende inrichting:

- werkblad met 1 1/3 rvs spoelbak granieten aanrecht blad en betegelde achterwand

- koelkast
- 4-pits gaskookplaat
- vaatwasser
- combimagnetronoven
- afzuigkap

In de achtergevel zijn openslaande deuren naar de tuin geplaatst.
De wanden en plafonds zijn afgewerkt met fijn spuitwerk en spachtelputz, ter hoogte van de keuken en de eethoek/uitbreiding is een plavuizen vloer aangebracht welke gedeeltelijk voorzien is van vloerverwarming.
Zowel vanuit de woonkamer, achtertuin en de oprit met carport is de bijkeuken/berging te bereiken.
In deze praktische ruimte vindt u verlichting, elektra en extra bergruimte middels schuifdeur kasten.
Er is tevens een stortbak met warm en koud water aangebracht.

Eerste verdieping
Via de vaste trap in de hal komen we op een overloop waar zich aansluitend drie slaapkamers (16,5m², 10m², 5,2m²), praktische bergkast met de CV combiketel (Nefit HR, 2013), de vaste trap naar de zolder en de badkamer bevinden.
Op de gehele eerste verdieping ligt, met uitzondering van de badkamer, een houten vloer (grenen planken).
Bijna alle wanden zijn afgewerkt middels stucwerk, de plafonds zijn gespoten.
De kozijnen op de 1e en 2e verdieping zijn voorzien van rolluiken.
De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling, wordt verwarmd middels een radiator en is uitgevoerd met het volgende sanitair:

- ligbad met thermostaatkraan
- douchecabine met thermostaatkraan
- modern wastafelmeubel
- toilet

Tweede verdieping
Via een vaste trap op de overloop komt men op de ruime tweede verdieping.
Doordat er een dakkapel geplaatst is geeft het extra mogelijkheden.
De dakkapel is onderhoudsvriendelijk uitgevoerd met kunststof kozijnen en er zijn rolluiken en horren geplaatst.
Op de voorzolder van deze verdieping bevinden zich de witgoedaansluitingen en de WTW installatie; schuifkasten zorgen voor extra bergruimte.
De voorzolder is afgewerkt met een keurige tegelvloer, een Velux dakraam zorgt voor voldoende lichtinval.
Vervolgens kunt u naar de vierde slaapkamer en de hobbykamer; deze kamers hebben beiden een houten planken vloer.
In de slaapkamer zijn onder het kozijn van de dakkapel zijn lades aangebracht voor bergruimte.
Zowel vanuit de hobbykamer en voorzolder heeft u toegang tot de extra zolderruimte.

TUIN EN CARPORT

De verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin is gelegen op het zuiden en voorzien van kunstgras, diverse beplanting en twee terrassen.
De tuin is verder uitgerust met een waterkraantje, elektra en verlichting.
De carport heeft een lichtkoepel en er is ook hier een buitenkraantje aangebracht, de oprit biedt plaats aan 2 auto's.
Deze moderne ruime woning is goed onderhouden keurig afgewerkt en zeer mooi gelegen in woonwijk "Heilaren-Noord" van het gezellige dorp Heeswijk-Dinther en op loopafstand van diverse voorzieningen en scholen.
De woning is volledig geïsoleerd, de kozijnen geheel voorzien van thermopane beglazing met draaikiepramen en rolluiken op de 1e en 2e verdieping.

ALGEMEEN

- volledig geïsoleerd
- grote leefruimte
- achtertuin op het zuiden
- extra kamers op de tweede verdieping
- rustige ligging in populaire en kindvriendelijke woonwijk
- nabij gezellig dorpscentrum en voorzieningen

Details

Algemeen	
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Adres	Het Geleer 7 5473 PG HEESWIJK-DINTHER

Status

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Servicekosten	0,00 per maand
Prijswijzigingen	10-03-2020: € 350.000 k.k.

Details

Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bruto inhoud	556 m ³
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	244 m ²
Buitenruimtes Gebouwgebonden	21 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar	1998
Dak	pannen, zadeldak
Overige voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel

Interieur

Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	2 kamer(s)
1 ^e Verdieping	3 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Zolder	2 kamer(s), 1 slaapkamer(s)
Keuken	Type: inbouwapparatuur, open keuken Voorzieningen: -
Badkamer	Voorzieningen: douche, ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel
Overige Ruimtes	bijkeuken, hal, provisieruimte, toilet, overloop, stookruimte, berging, overloop, wasruimte
Onderhoud Binnen	Waardering: goed , Memo:
Isolatievormen	dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel
Cv-ketel	Type: Nefit HR Bouwjaar: 2013 Brandstof: gas Eigendom: eigendom Combiketel: ja
Warm water	c.v.-ketel

Exterieur

Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Schuur/Berging aanwezig	Aantal: 1 Soort: inpandig Voorzieningen: voorzien van elektra, voorzien van verwarming, voorzien van water
Tuin	Isolatievormen: voorzien van elektra, voorzien van verwarming, voorzien van water Type: achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Kwaliteit: fraai aangelegd Type: achtertuin Positie: zuid Achterom: nee Lengte: 850 m Breedte: 950 m Oppervlakte: 81 m ²
Garage	Soort: carport, garage mogelijk, parkeerplaats
Parkeren	Faciliteiten: openbaar parkeren

Kadastraal

Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	C
Perceel	5128
Oppervlakte	244 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

Energie label

Energieklasse	B
Energieindex	0
Einddatum	01-03-2030

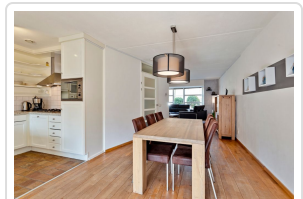
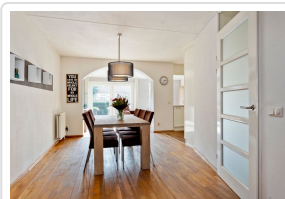
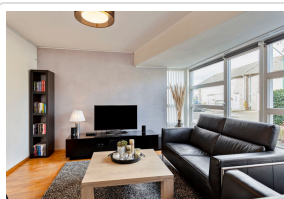
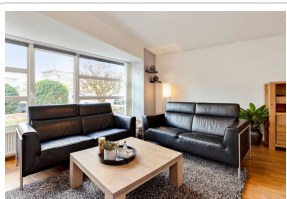
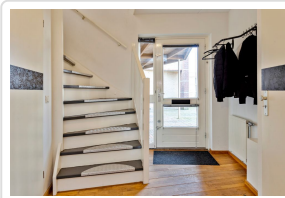
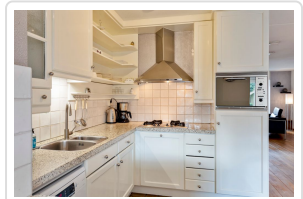
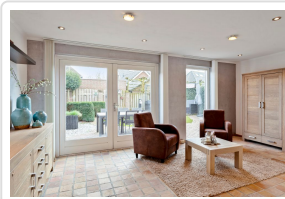
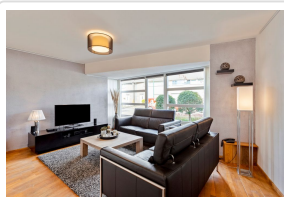
Transactiegegevens

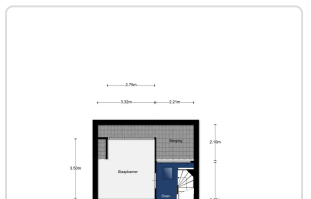
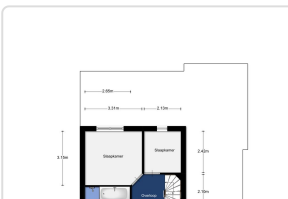
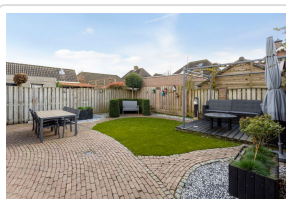
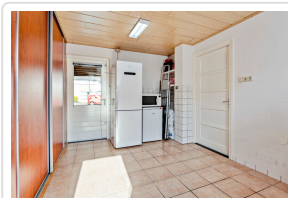
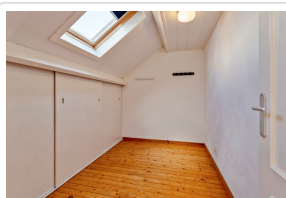
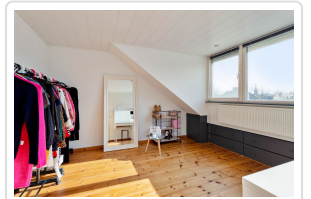
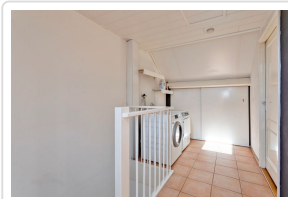
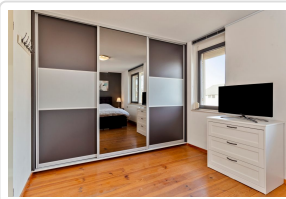
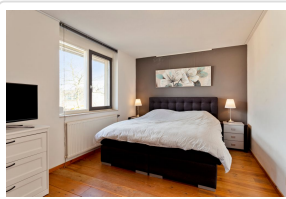
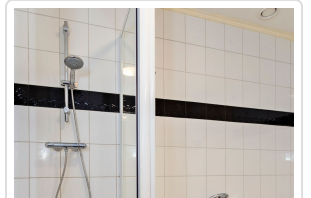
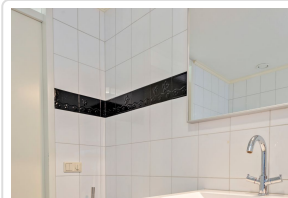
Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 330.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	24-04-2020
Transportdatum	22-06-2020
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

Makelaar

Makelaar	11159 Ketelaars Van Zutphen Makelaardij Hoofdstraat 42 5473 AR HEESWIJK- DINTHER 0413-291523 www.ketelaarsvanzutphen.nl
----------	--

Media





Samenvatting

Kleijne Hove 2

5473 TX HEESWIJK-DINTHER

Status	verkocht
Aanmelddatum	21-06-2019
Afmelddatum	18-07-2019
Looptijd	27 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	216 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2019
Objectnummer	4410616 (TIARA)
Object GUID	b2662fd5-908d-407b-8f2f-bdc66ac02a51
Makelaar	Akker Makelaardij HEESCH



Vraagprijs

€ 299.000 k.k.

Transactieprijs

€ 318.000 k.k.

Aanbiedingstekst

In 2019 nieuw gebouwde 2/1 kapwoning met ruime achtertuin op het zuiden aan de Kleijne Hove te Heeswijk Dinther. De woning heeft een woonopp. van 119 m² en een inhoud van 438 m³, is volledig geïsoleerd en voorzien van 6 stuks zonnepanelen. De begane grond is uitgevoerd met een zeer ruime woonkamer en open keuken en uitgebouwd met de bijkeuken, geheel voorzien van vloerverwarming. De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers, overloop en ruime complete badkamer. Op de tweede verdieping is 1 slaapkamer gesitueerd.

Indeling woning

Begane grond

U betreedt de hal van de woning via de entree. In de hal bevinden zich de meterkast, garderobe, toiletruimte. De zeer ruime woonkamer is heerlijk licht en voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De open keuken met kookeiland wordt nog geplaatst. De bijkeuken vindt u in de uitbouw bij de entree. Hier zijn de witgoedaansluiting en aansluiting voor een wastafel aanwezig. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Middels de trapopgang bereikt u de royale overloop van de eerste verdieping. Hieraan grenzen twee slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is zeer ruim van opzet en beschikt over een aansluiting voor een wastafel en inloopkast, de tweede slaapkamer heeft een kleinere afmeting en heeft tevens een aansluiting voor een wastafel. De badkamer welke is voorzien van vloerverwarming is geheel naar eigen inzicht en eigen kleurstelling in te richten en biedt ruimte voor een bad, inloopdouche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Middels de vaste trap bereikt u de open ruimte op de tweede verdieping met opstelling van de CV-ketel. Hier is één slaapkamer gesitueerd.

Tuin

De ruime achterliggende tuin (circa 120m²) is op het zuiden gericht.
Om een impressie te krijgen vindt u in deze brochure foto's van de omvang van de nog aan te leggen tuin.

Oppervlakten

Begane grond: hal, meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), garderobe en toiletruimte, woonkamer (± 20 m²), keuken (± 24 m²), bijkeuken (± 10 m²).

Eerste verdieping: overloop (± 6 m²), 2 slaapkamers (± 7 en 19 m²), badkamer (± 9 m²).

Tweede verdieping: slaapkamer (± 21 m²).

Bijzonderheden

- In 2019 nieuw gebouwde 2/1 kapwoning met een inhoud van 438 m³
- volledig geïsoleerd en dubbele beglazing HR ++
- 6 stuks zonnepanelen
- begane grond en badkamer vloerverwarming
- zeer ruime woonkamer met grote glaspartijen en openslaande deuren
- ruime open keuken (keukenblok met kookeiland wordt nog geplaatst)
- Bijkeuken met wastafel en witgoed aansluitingen
- eerste verdieping; twee slaapkamers
- ruime badkamer naar eigen inzicht en kleurstelling in te richten
- tweede verdieping derde slaapkamer
- achtertuin op het zuiden gericht

Locatie: Kleijne Hove 2, 5473 TX

- Aan rustige weg gelegen
- Aan de rand van het centrum van Heeswijk-Dinther
- Uitvalswegen op korte afstand gelegen
- Abdij van Berne en Kasteel Heeswijk in de directe omgeving
- Via de nabijgelegen N279 is zowel 's-Hertogenbosch als Eindhoven gemakkelijk te bereiken
- Het stadscentrum van Veghel is binnen 15 autominuten bereikbaar

Details

Algemeen

Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Adres	Kleijne Hove 2 5473 TX HEESWIJK-DINTHER

Status

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel

Vraagprijs	€ 299.000 k.k.
Servicekosten	0,00 per maand
Prijswijzigingen	21-06-2019: € 299.000 k.k.

Interieur

Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	1 kamer(s)
1 ^e Verdieping	2 kamer(s), 2 slaapkamer(s)
2 ^e Verdieping	1 kamer(s), 1 slaapkamer(s)
Woonkamer	Type: doorzonkamer
Keuken	Type: open keuken Vernieuwd: 2019 Voorzieningen: kookeiland
Badkamer	Voorzieningen: inloopdouche, ligbad, toilet, wastafel
Overige Ruimtes	bijkeuken, hal, overloop
Onderhoud Binnen	Waardering: goed , Memo:
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Type: Intergas Bouwjaar: 2019 Brandstof: gas Eigendom: eigendom
Warm water	Combiketel: ja c.v.-ketel

Details

Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bruto inhoud	438 m ³
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	216 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Bouwjaar	2019
Dak	pannen, zadeldak

Exterieur

Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Tuin	Type: achtertuin
Hoofdtuin	Kwaliteit: aan te leggen Type: achtertuin Positie: zuidwest Achterom: ja Lengte: 875 m Breedte: 1350 m Oppervlakte: 118 m ² Soort: parkeerplaats
Garage	
Parkeren	Faciliteiten: op eigen terrein, Capaciteit: 1

Kadastraal

Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	C
Perceel	6488
Oppervlakte	216 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

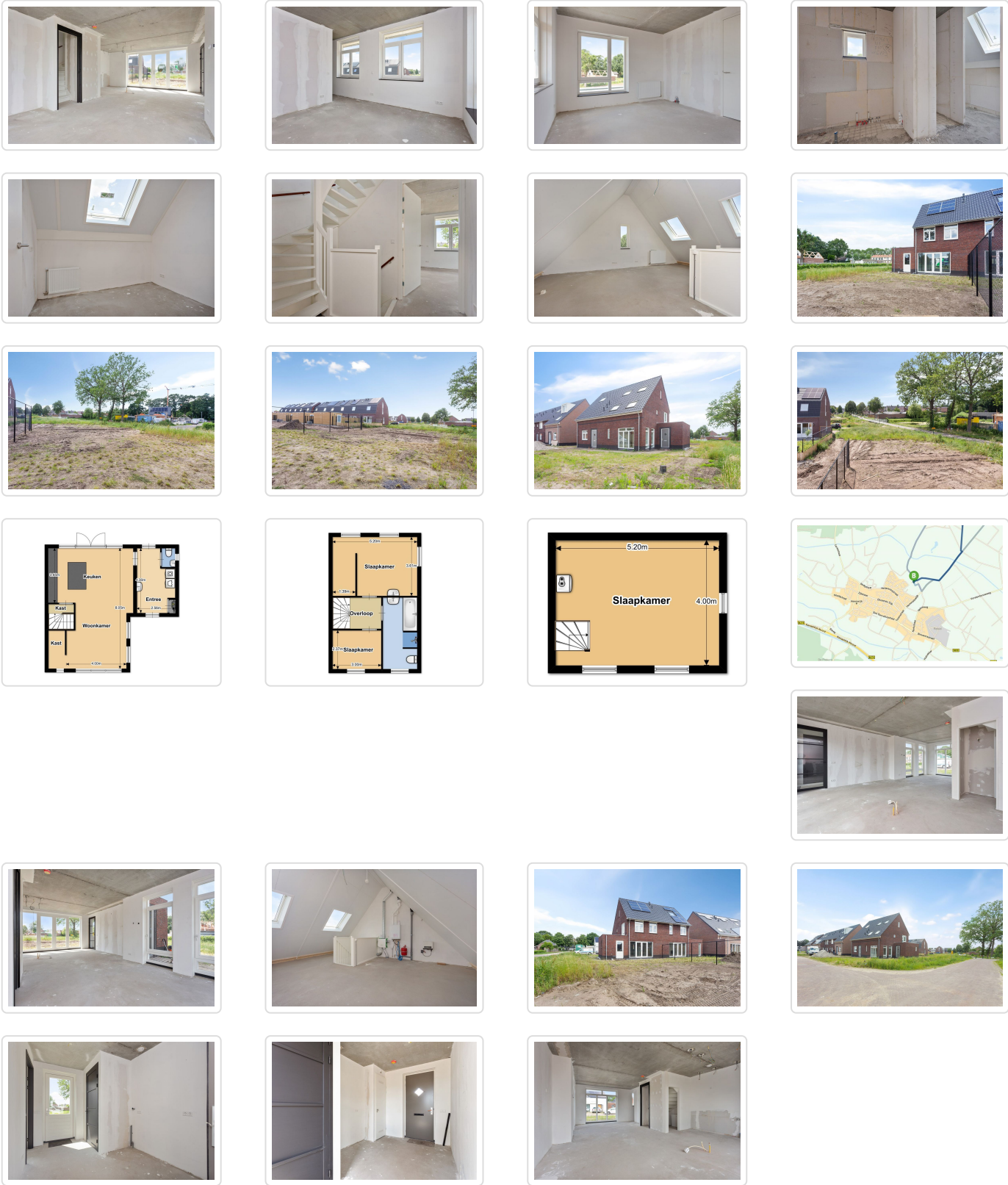
Transactiegegevens

Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 318.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	18-07-2019
Transportdatum	14-08-2019
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

Makelaar

Makelaar	62573 Akker Makelaardij 't Dorp 126 5384 MD HEESCH 0412-474687 www.akkermakelaardij.nl
----------	---

Media



Samenvatting

Schuurakker 24

5473 PC HEESWIJK-DINTHER

Status	verkocht
Aanmelddatum	28-03-2019
Afmelddatum	12-06-2019
Looptijd	76 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	253 m ²
Aantal kamers	6
Bouwjaar	2001-2010
Objectnummer	4322437 (TIARA)
Object GUID	00658f59-fb54-411b-96ae-6c5d7f05a3ef
Makelaar	Ketelaars Van Zutphen Makelaardij HEESWIJK-DINTHER



Vraagprijs

€ 339.000 k.k.

Transactieprijs

€ 325.000 k.k.

Aanbiedingstekst

Modern afgewerkte 2/1 kapwoning met vrijstaande garage en geheel omsloten achtertuin, gelegen aan een ruim opgezette woonstraat in populaire woonwijk Heilaren-Noord. Winkels, scholen en openbare voorzieningen zijn in de directe nabijheid, maar ook wandelt u zo het mooi buitengebied in van Heeswijk-Dintther.

De woning is gebouwd in 2004, heeft een inhoud van circa 480m³ (exclusief garage) en de perceelsoppervlakte is 253m².

INDELING:

Vanuit de hal met meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), garderobe en trapopgang heeft u toegang tot de sfeervolle en ruime woonkamer. De wanden en plafonds op de begane grond zijn gestuukt en op de vloer liggen (antraciet) leistenen met vloerverwarming. Deze vloer loopt keurig door in de hal, woonkamer, keuken en bijkeuken.

De woonkamer (ca. 45m²) heeft aan de voorzijde een ruime zithoek, aan de achterzijde is de eethoek gesitueerd. Vanuit de eethoek heeft u fraai uitzicht op de achtertuin. Bovendien kunt u hiervandaan middels een schuifpui direct naar het overdekt terras.

Door de diverse raampartijen tot aan de grond, de schuifpui en een moderne ingebouwde gashaard is het een sfeervolle ruimte met veel natuurlijke lichtinval. De kozijnen aan de voorzijde zijn uitgerust met elektrische zonnescreeën.

Aan de achterzijde van deze ruimte bevindt zich de keuken.

De keuken is voorzien van een modern uitgevoerde ruime keukenopstelling en heeft de volgende inbouwapparatuur:

- 4 pits keramisch koken met RVS afzuigkap
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser

- oven
- magnetron

U kunt vanuit hier naar de bijkeuken met toilet en vervolgens naar de achtertuin met garage.

Op de eerste verdieping zijn aan de overloop 3 slaapkamers en een complete luxe ingericht badkamer gelegen.
De badkamer is compleet uitgerust, de wanden en vloer (met vloerverwarming) zijn betegeld met een antraciet tegel. Het plafond is gestuukt en heeft inbouwspotjes. Qua sanitair is aanwezig: kunststof ligbad, separate douche (beiden met thermostaatkranen), twee wastafels en een ingebouwd closet.

Via een vaste trap komt u op de zolderruimte; deze heeft een aparte wasruimte met tevens de technische installaties en ook is er een extra slaap-, hobbykamer op deze verdieping.

De achtertuin is fraai aangelegd met sierbestrating, kunstgras en diverse groen aanplant, geheel omsloten en voorzien van twee terrassen waarvan een overdekt terras direct aan de woonkamer grenzend. In de tuin is een kraantje en buitenverlichting aangebracht.
Achter op het perceel is een geheel geïsoleerde garage in spouw gebouwd. De garage is te bereiken via openslaande deuren en voorzien van elektra, verlichting, water en afvoer. De garage heeft een oppervlakte van circa 20m².

Details

Algemeen

Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Adres	Schuurakker 24 5473 PC HEESWIJK-DINTHER

Status

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel

Vraagprijs	€ 339.000 k.k.
Servicekosten	0,00 per maand
Prijswijzigingen	28-03-2019: € 339.000 k.k.

Interieur

Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	2 kamer(s)
1 ^e Verdieping	3 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Zolder	1 kamer(s), 1 slaapkamer(s)
Keuken	Type: half open keuken, inbouwapparatuur Voorzieningen: -
Badkamer	Voorzieningen: douche, dubbele wastafel, ligbad, toilet
Overige Ruimtes	bijkeuken, hal, provisieruimte, toilet, overloop, berging, dakkapel, wasruimte
Onderhoud Binnen	Waardering: goed , Memo:
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Type: Agpo Bouwjaar: 2004 Brandstof: gas Eigendom: eigendom Combiketel: ja
Warm water	c.v.-ketel, zonneboiler, zonnecollectoren

Details	
Soort woning	eengezinswoning
Kwaliteit	normaal
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bruto inhoud	576 m ³
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	253 m ²
Externe Bergruimte	15 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar	2001-2010
Dak	pannen, zadeldak
Overige voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, rolluiken, schuifpui, tv kabel, zonnecollectoren

Exterieur	
Onderhoud Buiten	Waardering: goed , Memo:
Tuin	Type: achtertuin, voortuin, zijtuin Kwaliteit: fraai aangelegd
Hoofdtuin	Type: achtertuin Positie: noordoost Achterom: ja Lengte: 1100 m Breedte: 950 m Oppervlakte: 105 m ² Aantal: 1
Garage	Soort: vrijstaand steen Voorzieningen: voorzien van elektra, voorzien van water Capaciteit: 1 auto('s) Isolatievormen: volledig geïsoleerd
Parkeren	Faciliteiten: op eigen terrein, openbaar parkeren

Kadastraal	
Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Heeswijk-Dinther
Sectie	C
Perceel	5589
Oppervlakte	253 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

Energielabel	
Energieklasse	A
Energieindex	0
Einddatum	23-03-2029

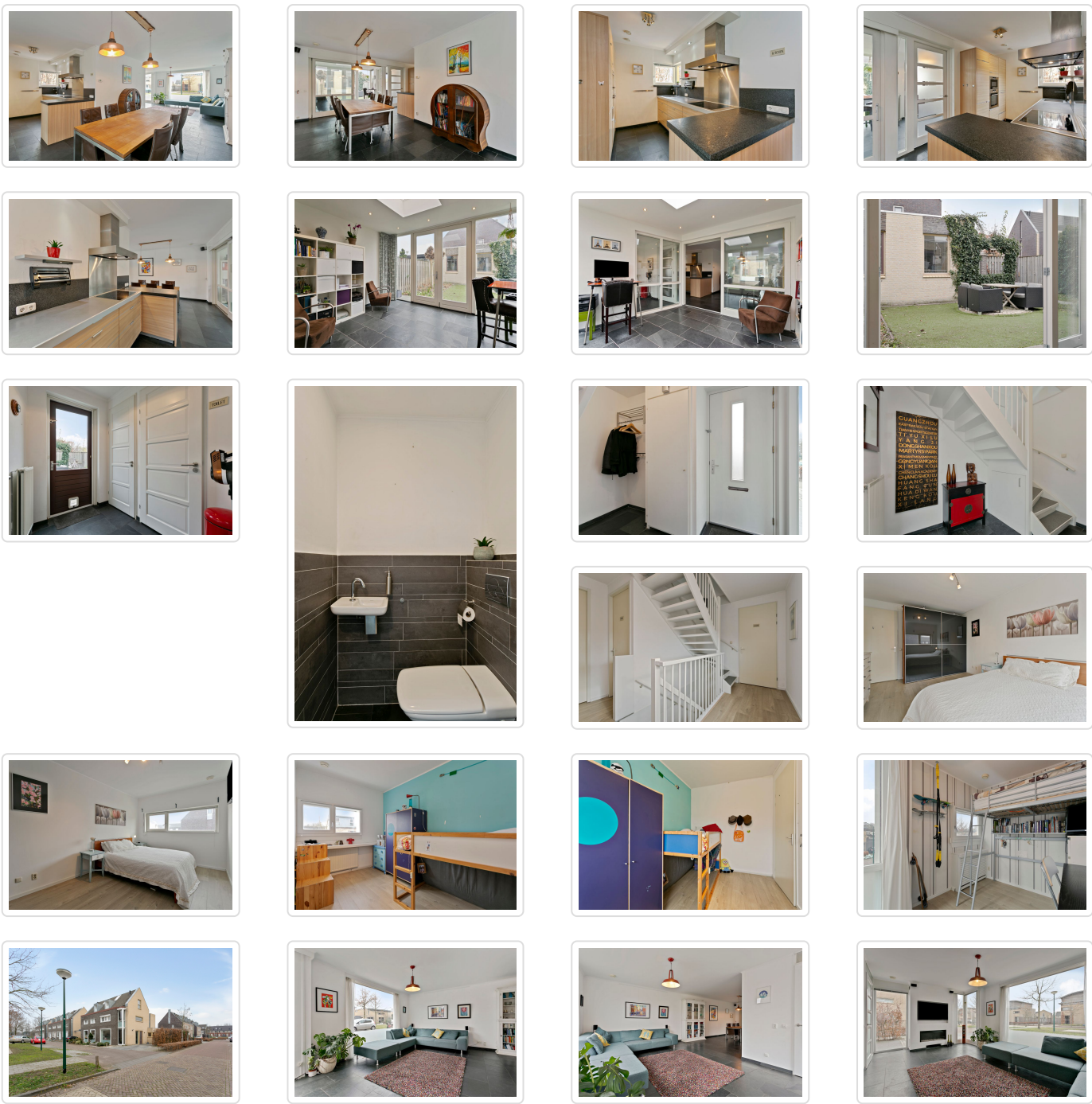
Transactiegegevens	
Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 325.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	12-06-2019
Transportdatum	02-12-2019
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

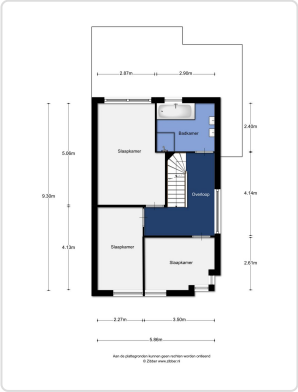
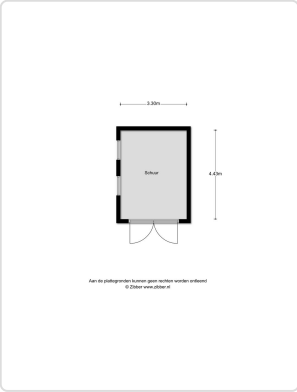
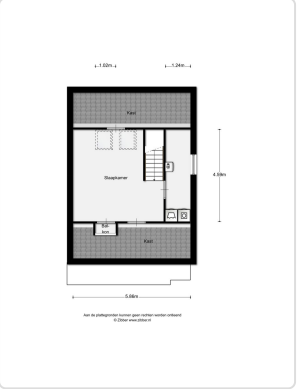
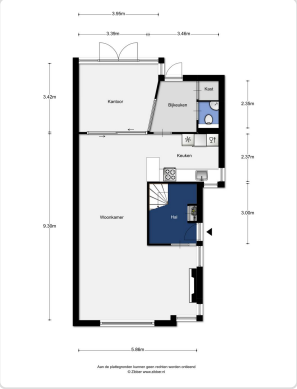
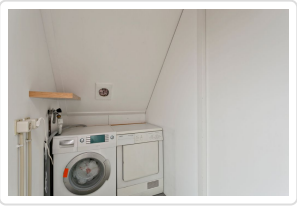
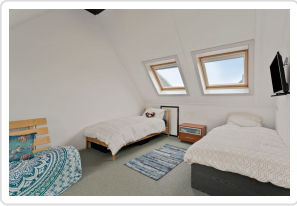
Makelaar

Makelaar

11159
Ketelaars Van Zutphen
Makelaardij
Hoofdstraat 42
5473 AR HEESWIJK-
DINTHER
0413-291523
www.ketelaarsvanzutphen.nl

Media





Bijlage 6

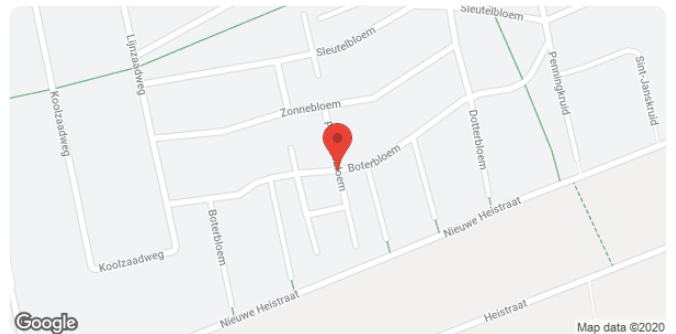
Stamkaart referentie patiowoning

Samenvatting

Pinksterbloem 9

5351 MZ BERGHEM

Status	verkocht
Aanmelddatum	23-06-2020
Afmelddatum	23-06-2020
Looptijd	0 dagen
Soort object	Woonhuis, bungalow, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	321 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2020
Objectnummer	4770552 (TIARA)
Object GUID	98150731-8233-4119-81c0-e9314da69ce3
Makelaar	Joep Makelaardij B.V. BERGHEM



Vraagprijs

€ 465.000 k.k.

Transactieprijs

€ 465.000 k.k.

Aanbiedingstekst

Pinksterbloem 9 te Berghem - direct verkocht

Details

Algemeen

Soort object	Woonhuis, bungalow, vrijstaande woning
Adres	Pinksterbloem 9 5351 MZ BERGHEM

Interieur

Aantal Verdiepingen	-
Begane Grond	4 kamer(s), 3 slaapkamer(s)
Overige Ruimtes	berging, toilet
Onderhoud Binnen	Waardering: uitstekend , Memo:

Status

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	verkocht, bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

Financieel

Vraagprijs	€ 465.000 k.k.
Servicekosten	0,00 per maand
Prijswijzigingen	23-06-2020: € 465.000 k.k.

Details

Soort woning	bungalow
Type woning	vrijstaande woning
Bruto inhoud	365 m ³
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	321 m ²
Bouwjaar	2020

Exterieur

Onderhoud Buiten	Waardering: uitstekend , Memo:
Tuin	Type: tuin rondom
Garage	Soort: geen garage

Kadastraal

Omvang	Geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Berghem
Sectie	C
Perceel	2266
Oppervlakte	321 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom

Transactiegegevens

Status	kosten koper (reguliere verkoop)
Economische overdracht	nee
Transactieprijs	€ 465.000 k.k.
Datum Ondertekening Akte	23-06-2020
Transportdatum	10-09-2020
Collegiaal	nee
Aankoopmakelaar	-

Makelaar

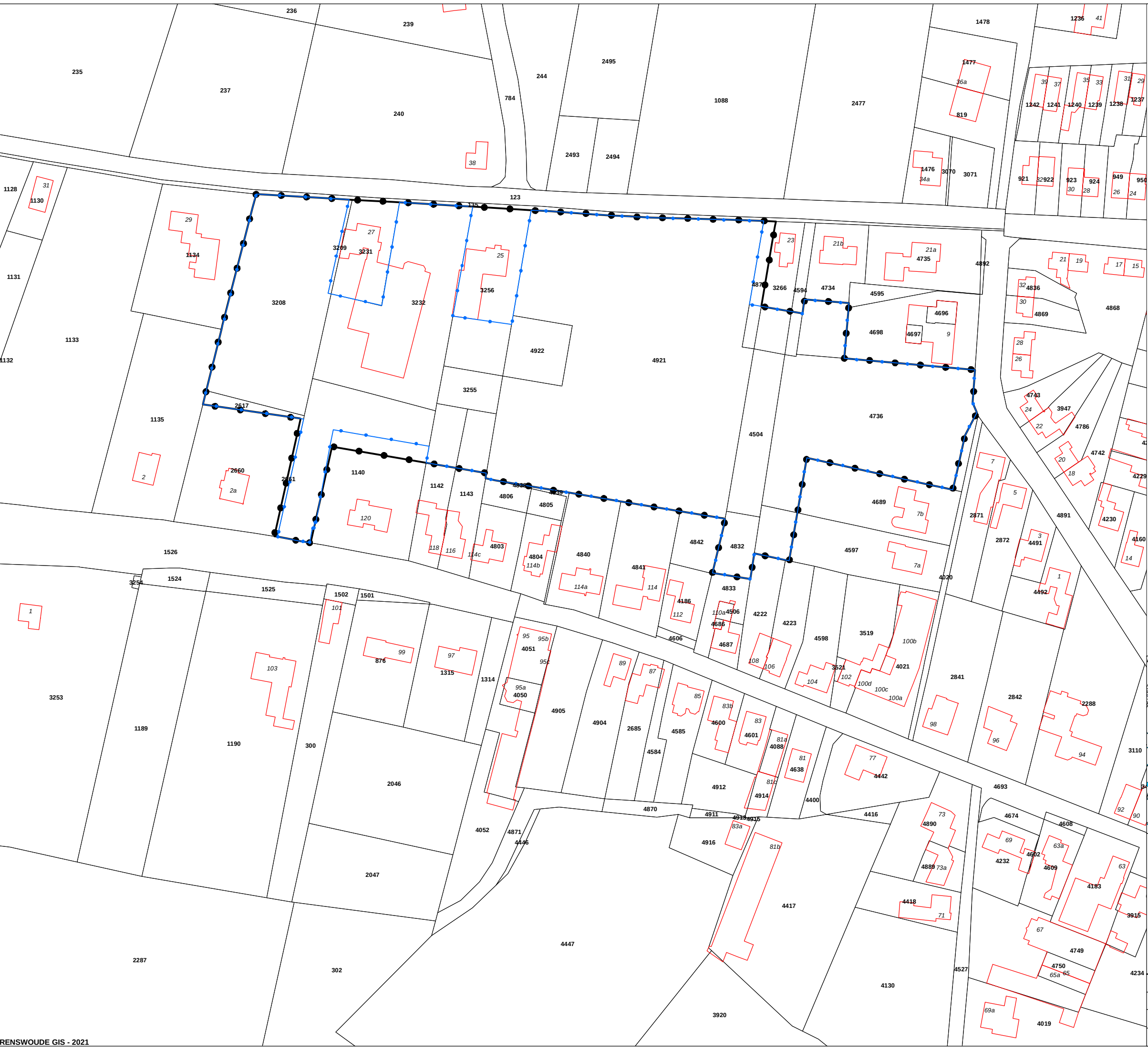
Makelaar	60803 Joep Makelaardij B.V. Havikskruid 67 5351 KE BERGHEM 06-47128947
----------	--

Media

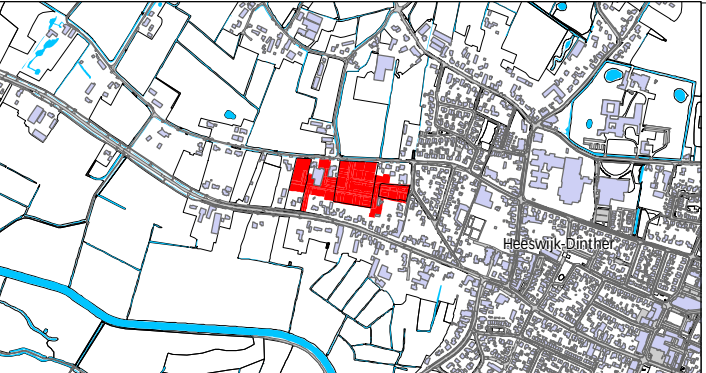
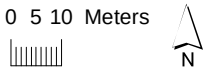
Geen media gevonden

DEEL C

BIJLAGE 1



- Verklaring**
- Grens exploitatiegebied
 - Plangrens bestemmingsplan Heeswijkse Akkers



Gemeente Bernheze
Exploitatieplan Heeswijkse Akkers

Exploitatiegebied

**Renswoude GIS**

Raadhuisstraat 1-3
5473 GJ Heeswijk-Dinther
M: 06 108 58799

E info@renswoudegis.nl
W www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 1 500	idn-nummer
Formaat: A3	
Datum: 27 augustus 2021	
Projectnr. 373.20.4699	Tek/versie nr. 20.4699.03+

BIJLAGE 2

Kwaliteitsniveau openbare ruimte Heeswijkse Akkers

Bestrating

Rijbaan

Gebakken klinkers keiformaat
Opsluitband 120x250 of trottoirband 130/150x250
Fundering van 250 mm menggranulaat

Parkeren

Betonstraatstenen keiformaat zwart MBI Geocolor Excellent
Opsluitband 120x250 of trottoirband 130/150x250
Fundering van 250 mm menggranulaat

Inritten

Gebakken klinkers keiformaat
Opsluitband 120x250

Voetpaden

Betontegels 300x300x60 mm
Opsluitband 100x200

Riolering

DWA riool

PVC riool met een minimale diameter van 250 mm
Controleputten van beton, inwendige afmetingen minimaal 800x800
Putafdekkingen TBS Soest 313 Vepro, VW in de rand

HWA riool

Dicht riool, PVC of beton naar keuze, diameter minimaal 300 mm
Infiltratieriool: Permeo rioolbuis diameter minimaal 400 mm
Controleputten van beton, inwendige afmetingen minimaal 800x800
Putafdekkingen TBS Soest 313 Vepro, RW in de rand

Huisaansluiting DWA riool

PVC Ø125, kleur bruin
Ontstoppingsstuk 0,50 m achter erfgrans op particulier terrein

Huisaansluitingen HWA riool

PVC Ø125, kleur grijs
Ontstoppingsstuk 0,50 m achter erfgrans op particulier terrein

Kolkaansluitingen

PVC Ø125, kleur grijs

Kolken

Straatkolken TBS Soest klasse Y eendelig
Trottoirkolken TBS Soest klasse Y eendelig

Waterberging

Op particulier terrein: 20 mm per m2 verharding (dakoppervlak*1,5)
Op openbaar gebied: 60 mm per m2 verharding in de openbare ruimte plus 40 mm per m2 verharding op particulier terrein (dakoppervlak*1,5)

Groen

Bomen

Per boom doormengen van 300 liter orgapower (bomenstarter) in de bovenste 40-60 cm rondom de kluit

Twee kastankehouten boompalen en boomband per boom. Palen Ø12cm , hoogte 2,50 m, waarvan circa 1,70 boven maaiveld.

Een gietrand met een diameter van 1,00 meter, een hoogte van 0,30 meter waarvan 0,15 meter boven maaiveld. De gietranden opvullen met Vigro schimmelmulch van de firma Van Iersel compost of gelijkwaardig.

De geplante bomen snoeien in jaar 1 en 3 na de aanplant.

Drie jaar nazorg bestaande uit:

- Controleren vochttoestand en water geven als de bomen dit nodig hebben.
- Controleren van boven- en ondergrondse groeiontwikkeling
- Controle op ziekten, plagen en aantastingen
- Controleren en eventueel herstellen van boomverankering
- Controleren en eventueel verwijderen van afgestorven en beschadigde takken of structuurverstorende twijgen zoals wortelopslag, stamscheuten en waterloten.
- Aan het eind van het groeiseizoen opstellen van een schriftelijke rapportage
- Paragraaf 51 54 01 van de CROW standaard RAW bepalingen 2015 is van toepassing.

Plantsoen

De plantvakken spitten tot een diepte van 60 centimeter

De plantvakken bemesten met compost 1 m³ per 30 m². De te leveren compost moet voldoen aan de eisen gesteld door het keurmerk keurcompost. Deze is te vinden via

www.keurcompost.nl .

Plantvakken egaliseren.

Drie jaar nazorg bestaande uit:

- Inboet van de beplanting
- Onderhouden van de plantvakken conform beeldkwaliteit B.

Gazon

De plantvakken spitten tot een diepte van 60 centimeter

De plantvakken bemesten met compost 1 m³ per 30 m². De te leveren compost moet voldoen aan de eisen gesteld door het keurmerk keurcompost. Deze is te vinden via

www.keurcompost.nl .

Plantvakken egaliseren

Plantvak inzaaien met gazonmengsel circa 3 kg/100 m² (solide van Barenburg of gelijkwaardig)

Leveren en aanbrengen tijdelijke afrastering van houten palen met gladdraad

Eén jaar nazorg bestaande uit:

- Het maaien van het gazon conform beeldkwaliteit B.
- Eventueel doorzaaien van het gazon.

Openbare Verlichting

Het openbaar gebied moet verlicht zijn conform verlichtingsniveau P5:

- Gemiddelde verlichtingssterkte (Egem): 3 lux
- Gelijkmaticheid (Emin/Egem): 0,2
- Resultaat: Egem 3,54 lux; Emin/Egem 0,2

Armaturen

LED -armaturen

Lichtmast

Stalen conische paaltopmast, lichtpunthoogte 4,00 meter, thermisch verzinkt met DCC coating en HMR grondstuk

BIJLAGE 3

NOTA GRONDBELEID GEMEENTE BERNHEZE 2019-2025

Status: vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 december 2019

Inhoudsopgave

	Blz.
1. Inleiding	4
2. Oud versus nieuw grondbeleid	5
3. Hoofdlijn grondbeleid	7
§3.1 Maatwerk	7
§3.2 Omgevingswet	8
4. Actief grondbeleid	9
§4.1 Inleiding	9
§4.2 Grondverwerving	10
§4.2.1 Voorkeursrecht en onteigening	10
§4.2.2 Aankoopprocedure	11
§4.3 Beheer	11
§4.3.1 Tijdelijke grondvoorraad	11
§4.3.2 Agrarisch grondbeheer	12
§4.3.3 Overhoeken	12
§4.3.4 Openbare ruimte	13
§4.4 Uitgifte bouwkvavels	13
§4.4.1 Grondverkoop	13
§4.4.2 Erfpacht	13
§4.4.3 Stimuleringsmaatregelen	15
§4.4.4 Toewijzingssysteem bouwkvavels en koopwoningen	15
§4.4.5 Algemene verkoopvoorwaarden	15
5. Grondprijsbeleid	17
§5.1 Inleiding	17
§5.2 Doelstelling en opbouw grondprijsbeleid	17
§5.3 Beleidskader en bevoegdheden	17
§5.3.1 Beleidskader	17
§5.3.2 Bevoegdheden	18
§5.4 Grondprijsbeleid gemeente Bernheze	18
§5.5 Economische ontwikkelingen	20
6. Passief grondbeleid	24
§6.1 Inleiding	24
§6.2 Kostenverhaal	24
§6.3 Anterieure overeenkomst	25
§6.4 Exploitatieplan	27
§6.5 Posterieure overeenkomst	28
§6.6 Legesverordening	29
7. Algemeen grondbeleid	30
§7.1 Inleiding	30

§7.2	Samenwerking met derden	30
§7.3	Vormen van samenwerking	30
§7.4	Grondexploitatie	30
§7.5	Weerstandsvermogen	31
§7.6	Fondsen en reserves	31
	§7.6.1 Bestaande reserves en voorzieningen	31
	§7.6.2 Geen nieuwe fondsen en reserves	32
	§7.6.3 Schema fondsen en reserves	32
8.	Markt en overheid	34
	§8.1 Inleiding	34
	§8.2 Aanbesteden	34
	§8.3 Staatssteun	35
9.	Verantwoording en uitvoering beleid	37
	§9.1 Inleiding	37
	§9.2 Actieve informatieplicht college	37
	§9.3 Planning & Control	38
10.	Bijlagen	
	10.1 Startnotitie grondbeleid 2019-2025	
	10.2 Motie startersleningen november 2018	

1. Inleiding

De wereld van het grondbeleid is voortdurend in beweging. Zowel op Europees, als op rijksniveau wordt de gemeente veelvuldig geconfronteerd met wijzigingen van (de interpretatie van) wet en regelgeving. Dit gecombineerd met de toegenomen complexiteit van gebiedsontwikkeling en de ontwikkelingen op de (vastgoed)markt, vraagt om continue aandacht voor het grondbeleid. Hierbij moet steeds in het oog worden gehouden dat het grondbeleid “slechts” een middel is om de gewenste doelen uit te voeren. De gemeente stelt zich namelijk verschillende doelen op verschillende beleidsterreinen. Deze overkoepelende beleidsvlakken staan in feite aan de basis van wat de gemeente uitdraagt en van wat de gemeente wil bereiken. Voor sommige beleidsvlakken is inzet van grond vereist, denk hierbij bijvoorbeeld aan het woonbeleid. In meer of mindere mate is inzet van grond nodig om de gestelde doelen mogelijk te maken. Het grondbeleid voorziet als het ware in spelregels om de inzet van grond op dusdanige wijze in te richten dat de gemeente de diverse beleidsdoelstellingen kan bewerkstelligen. De diverse beleidsterreinen waarbij het grondbeleid een rol heeft zijn:

- Woonbeleid
- Duurzaamheid
- Groen
- Water
- Recreatie
- Infrastructuur
- Bedrijfshuisvesting

Afgezien van het voorgaande vragen de aanpassingen van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten en de vennootschapsbelasting die met ingang van 1 januari 2016 voor overheidslichamen is gaan gelden, aandacht voor het grondbeleid van gemeenten. Daarnaast is in de Financiële Verordening gemeente Bernheze 2017 een artikel opgenomen over het grondbeleid waarin is opgenomen dat het college tenminste eens in de 6 jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid aanbiedt ter behandeling en vaststelling door de raad.

2. Oud versus nieuw grondbeleid

De nieuwe nota grondbeleid gaat voor een groot deel op dezelfde voet verder als de vorige nota grondbeleid. De actualisatie van het grondbeleid heeft echter ook wijzigingen tot gevolg. Voor een toegankelijke nota grondbeleid wordt op deze plek kort en bondig weergegeven op welke onderdelen de nieuwe nota grondbeleid hetzelfde is gebleven als de vorige nota grondbeleid of waar de nieuwe nota afwijkt van de oude. Tevens wordt daarbij verwezen naar de diverse hoofdstukken voor een nadere, inhoudelijke uitleg.

Wat blijft hetzelfde?

1. Het uitgangspunt 'maatwerk' wordt voortgezet (hoofdstuk 3).
2. De gemeente draagt verantwoording voor de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkelingen, ook bij particuliere initiatieven (hoofdstuk 6).
3. Minimaal budgettair neutrale bestemmingsplannen waarbij de voorkeur blijft om de kosten te verhalen via anterieure overeenkomsten (hoofdstuk 6).
4. De gemeente ontwikkelt niet alleen zelf maar werkt samen met diverse partijen om de diverse ontwikkelingen mogelijk te maken (hoofdstuk 7)
5. De gemeente maakt gebruik van de beschikbare instrumenten die onder andere door de grondexploitatie wet worden aangeboden (hoofdstuk 4 en 6).
6. De gemeente blijft marktconforme prijzen hanteren (hoofdstuk 5).
7. Gronden zullen niet door de gemeente in erfpacht worden uitgegeven (hoofdstuk 4).

Reeds doorgevoerde wijzigingen

Diverse wijzigingen die sinds de vaststelling van de vorige nota grondbeleid zijn doorgevoerd zijn nu in de nieuwe nota meegenomen.

1. De checklist anterieure overeenkomsten (hoofdstuk 6).
2. Het proces grondverwerving is aangepast en als zodanig in deze nota vastgelegd (hoofdstuk 4).

Wat is nieuw?

1. De grondposities die we de komende 10 jaar niet benutten gaan we afbouwen. (hoofdstuk 4).
2. Als stimuleringsmaatregel wordt de starterslening in het leven geroepen (hoofdstuk 4).

3. De algemene verkoopvoorwaarden worden aangepast. De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding worden daar in opgenomen (hoofdstuk 4).
4. Taxaties ten behoeve van een verzoek tot verkoop van grond vinden voortaan kostendekkend plaats zonder terugbetaling bij verkoop (hoofdstuk 5).
5. De keuze wordt losgelaten voor wat betreft de periode waarvoor een bouwer een woning als sociale huurwoning moet inzetten. Waar eerst een keuze bestond tussen 10 of 15 jaar (met iedere huurperiode een eigen grondprijs), zal in de nota een minimale periode van 15 jaar worden opgenomen (hoofdstuk 5).

3. Hoofdlijn grondbeleid

3.1 Maatwerk

Het nieuwe grondbeleid zet de essentie van het huidige grondbeleid voort. Maatwerk is nodig omdat niet elke locatie hetzelfde is. Elke gebiedsontwikkeling kent zijn eigen kansen en risico's. Per ontwikkeling zal daarom worden gekeken welke strategie het meest effectief is. De gemeente stelt zich niet per definitie passief of actief op. Daarmee ontstaat er noodgedwongen flexibiliteit bij zowel de gemeente als de projectontwikkelaar. Maatwerk kenmerkt zich door een wisselwerking van actief en passief handelen door de gemeente, of een combinatie daarvan. Afhankelijk van welke ontwikkeling/inzet van grond/te dienen doel sprake is, zal de gemeente zich actief of passief in de kwestie mengen. De omstandigheden van het geval bepalen dan ook of actief of passief handelen gewenst is. Het principe van 'maatwerk' met de wisselwerking van actief en passief grondbeleid, naar gelang de situatie daarom vraagt.

Concreet houdt maatwerk in dat de woningbouwtaakstelling in beginsel wordt ingevuld op inbreidingslocaties (inclusief vrijkomend maatschappelijk vastgoed). De gemeente conformeert zich daarbij aan de Brabantse agenda wonen en de ruimtelijke opgave die hier uit voortvloeit. Dit is ook in het bestuursprogramma opgenomen. De gemeente zal daar dan ook indien mogelijk eigen gronden voor inzetten. Het mogelijk maken van woningbouw op eigen gronden laat zich dan ook typeren als actief grondbeleid. Is er geen of niet genoeg eigen grond voorhanden dan zal worden gekeken of de woningbouw op inbreidingslocaties op grond van derden kan worden gerealiseerd. De gemeente treedt in dat geval passief en dus faciliterend op. Kan de gewenste ontwikkeling dan nog steeds niet op een inbreidingslocatie plaatsvinden, dan zal de gemeente gronden verwerven om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. De gemeente treedt dan actief op. De ontwikkeling op inbreidingslocaties zijn met name kwalitatief van aard. Deze ontwikkelgebieden worden vooral ingezet voor de bouw van CPO senioren woningen of gestapelde bouw etc.

Kan de taakstelling niet op inbreidingslocaties worden ingevuld dan wordt gekeken naar uitbreidingslocaties waar de gemeente zelf grondpositie heeft. Ook in dat geval voert de gemeente actief grondbeleid om de ontwikkeling mogelijk te maken. Is er geen of niet genoeg eigen grond dan zal worden uitgeweken naar gronden van derden. Opnieuw zal de gemeente in dat geval passief optreden. Kan ook dan niet aan de woningbouwtaakstelling worden voldaan dan zal de gemeente een actief grondbeleid voeren en zelf een uitbreidingslocatie verwerven. Het ontwikkelen van uitbreidingslocaties leent zich goed voor kwantitatieve woningbouw zoals de bouw van rij- en hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

Bij de wisselwerking van actief en passief grondbeleid en bij de overgang van inbreidings- naar uitbreidingslocaties worden steeds de gemeentelijke uitgangspunten en kaders (zoals bijvoorbeeld de woningbouwbehoefte, financiële kaders, doelgroepen) afgewogen en wordt waar nodig bestuurlijke afstemming gezocht.

Wanneer er sprake is van een gemengd eigendom op een ontwikkellocatie, dan wordt er gestreefd naar 1 eigenaar. Afhankelijk van onder andere het type ontwikkeling, risico profiel,

ambities van de gemeente, rendement, wel of geen marktinitiatief zal een keuze worden gemaakt uit:

- De gemeente koopt de grond van de overige eigena(a)r(en).
- De gemeente verkoopt haar grond aan de overige eigena(a)r(en).

3.2 Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting in 2021 in werking. De uitgangspunten van het nieuwe grondbeleid zullen te zijner tijd worden meegenomen bij het tot stand brengen van de omgevingsvisie.

4. Actief grondbeleid

4.1 Inleiding

Van actief grondbeleid is sprake indien de gemeente grond aankoopt, of reeds in eigendom zijnde grond, inzet ten behoeve van een ontwikkeling. Daar waar initiatieven uitblijven en/of voor locaties waar de gemeente zelf sturing wil geven aan (de kwaliteit van) ruimtelijke ontwikkelingen zal onderzocht worden of (aanvullend) actief grondbeleid een optie is. Hier zal behoudend en weloverwogen mee worden omgegaan en dit zal per locatie en per situatie beoordeeld moeten worden.

Actief grondbeleid biedt voor de gemeente 3 belangrijke voordelen.

1. De gemeente heeft twee instrumenten om maximaal regie te voeren: het bestemmingsplan en de eigendom van de grond.
2. De gemeente kan haar kosten van de planontwikkeling en planrealisatie verwerken in de uitgifteprijs van de gronden.
3. De gemeente kan een positief rendement maken in het geval de opbrengsten hoger zijn dan de kosten.

Een belangrijk nadeel van actief grondbeleid is dat de financiële tegenvallers ook voor de gemeente komen. Deze tegenvallers kunnen aan de orde zijn als:

- De kosten en kostenstijging hoger zijn dan voorzien.
- De marktconforme opbrengst en opbrengststijging lager uitvallen dan voorzien.
- Door stagnatie in het verkooptempo extra rentekosten ontstaan.

Actief grondbeleid wordt in deze beleidsnota in 3 onderwerpen onderverdeeld:

1. Aankoop
 - Grondverwerving
 - Voorkeursrecht en onteigening
 - Aankoopprocedure
2. Beheer
 - Strategische grondvoorraad
 - (duurzaam) agrarisch grondbeheer
 - Groenstroken
 - Openbaar gebied
3. Verkoop
 - Verkoop van bouwgrond
 - Uitgifte bouwkavels
 - Erfpacht
 - Stimuleringsmaatregelen
 - Grondprijsbeleid
 - Toewijzingssysteem bouwkavels en koopwoningen

- Algemene verkoopvoorwaarden
- Samenwerking met derden

4.2 Grondverwerving

Door grond aan te kopen voert de gemeente actief grondbeleid. Per ontwikkeling zal worden bekeken of het voeren van actief grondbeleid het meest wenselijk is. Enkel als de door de gemeente gestelde doelen worden gediend waar inzet van gemeentelijke grond voor nodig is, koopt de gemeente grond aan. Er zal in ieder geval terughoudend en weloverwogen worden omgegaan met het aankopen van grond. Daar waar de gemeente al gronden in eigendom heeft, zal de gemeente op basis van het vorige grondbeleid het ingezette actieve beleid voortzetten. Het kan in een dergelijke situatie nodig zijn om de resterende grond in een plangebied ook nog te verwerven om zo het plan vlot te trekken.

Uitgangspunt bij het voeren van actief grondbeleid is dat de financiële middelen beschikbaar zijn. Dat kan een vastgestelde grondexploitatie zijn of een budget dat door de gemeenteraad is vrijgemaakt.

De gemeente heeft het hebben van grond niet als doel op zich. Sterker nog, als het grondeigendom geen doel dient, dan zal de gemeente de grond verkopen. Dit is ook zo verwoord in het bestuursprogramma 2018-2022.

De bevoegdheid tot aankoop van gronden berust bij het college van burgemeester en wethouders. Het college kan en dient in het geval hiertoe aanleiding is, snel en adequaat te handelen. Deze bevoegdheid is in de Gemeentewet vastgelegd in artikel 160 lid 1 onder e. Enkel wanneer de aankoop ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, zal het college op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet de gemeenteraad van te voren moeten inlichten over de aankoop.

Wanneer een voorgenomen aankoop niet past binnen het beschikbare budget of niet past binnen een budget neutrale exploitatieopzet, neemt het college geen besluit over de aankoop dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen dan wel zal aan de raad worden gevraagd om budget vrij te maken.

Het college legt periodiek verantwoording af over de wijze waarop zij invulling geeft aan het aankoopbeleid. In ieder geval vindt deze verantwoording plaats in de jaarrekening die de gemeenteraad jaarlijks vast stelt.

4.2.1 Voorkeursrecht en onteigening

Ter ondersteuning van het aankoopbeleid heeft de gemeente ook wettelijke instrumenten ter beschikking die haar mogelijkheden bieden om aan de doelstellingen invulling te geven. Deze instrumenten zijn de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) en de Onteigeningswet.

De Wvg biedt de gemeente de mogelijkheid om gronden aan te wijzen waarvoor geldt dat de eigenaar verplicht is in het geval van verkoop, deze eerst aan te bieden aan de gemeente. Dit

instrument geeft de gemeente de mogelijkheid om meer grip te krijgen in de grondmarkt indien dat nodig is. Indien nodig om doelstelling te bereiken zal de gemeente Wvg inzetten om haar doelen te bereiken.

Ook het instrument van onteigening kan ondersteunend zijn in het gewenste grondbeleid van de gemeente. De gemeente kan met onteigening grond in bezit krijgen ook al is de eigenaar niet bereid deze aan de gemeente te verkopen. Dat onteigening een grote inbreuk maakt op het eigendomsrecht en dat dus de positie van de eigenaar met veel waarborgen is omgeven, spreekt voor zich. Desondanks zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten indien de situatie daarom vraagt.

4.2.2 Aankoopprocedure

Bij verwerving van grond wordt eerst een partijdeskundig waarde-advies opgesteld door een externe partij. Dit dient als financieel kader voor de gesprekken. Vervolgens starten de onderhandelingen.

Na de onderhandelingen brengt een tweede externe partij een taxatierapport uit. Hieruit blijkt of de overeengekomen koopprijs aansluit bij de feitelijke marktwaarde. De resultaten uit het taxatierapport dienen (mede) als motivatie voor een aankoopbesluit door het college en/of de raad.

Deze werkwijze is er op gericht om op een transparante manier op basis van een onafhankelijk advies tot een marktconforme waarde te komen. Dit proces voldoet ook aan de regelgeving van het NRVt. In 2015 is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) opgericht. Door de oprichting van het NRVt is een duidelijke scheiding ontstaan tussen makelaars en taxateurs. Het is aan een taxateur niet toegestaan om een taxatierapport op te stellen in een transactie waarbij hij ook als makelaar / adviseur betrokken is. De onafhankelijkheid van de taxateur komt daarmee namelijk in het geding. Het is aan een taxateur wel toegestaan om een “partijdeskundig waarde-advies” uit te brengen. In een dergelijk advies doet de taxateur uitspraak over de waarde van onroerend goed, in zijn hoedanigheid als “partijdig” adviseur voor één van de partijen. Omdat hij niet optreedt als onafhankelijk taxateur, is het hem ook toegestaan om de onderhandelingen uit te voeren. Na afloop van de onderhandelingen laten we door een onafhankelijk taxateur toetsen of het onderhandelingsresultaat een marktconforme prijs betreft. Het NRVt bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit, en fungeert als centraal register van vastgoedtaxateurs.

Indien naar het oordeel van het college blijkt dat de taxatiekosten niet opwegen tegen de aankoopkosten, dan blijft de taxatie achterwege.

4.3 Beheer

4.3.1 Tijdelijke grondvoorraad

Het actieve grondbeleid van de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat er voldoende grond op voorraad is op strategische locaties om, met name woningbouwplannen te

ontwikkelen nu de markt weer aantrekt. De financiering van deze gronden die nog niet positief bestemd zijn (voor de realisatie van ruimtelijke plannen), maar waarvan de verwachting is dat deze op termijn wel positief bestemd zullen worden verliep in het verleden via de “Reserve strategische voorraad gronden”. De provincie heeft bij de begroting 2019 bepaald dat financiering van de strategische gronden via een reserve niet langer geoorloofd is. Om die reden is de reserve strategische gronden per 1-1-2019 komen te vervallen en verloopt de financiering via de reguliere begroting. Daarmee hebben deze gronden feitelijk dezelfde status als andere gemeentelijke eigendommen. De gronden zijn gewaardeerd op basis van de actuele bestemming of, indien lager, op de historische verwervingsprijs.

Grond waarvan in alle redelijkheid niet kan worden volgehouden dat deze binnen 10 jaar nodig is voor de realisatie van ruimtelijke ambities of bijvoorbeeld duurzaamheidsambities, wordt verkocht. Voor zo ver de gronden niet vrij beschikbaar zijn, zal de gemeente de grond vrij beschikbaar maken.

4.3.2 Agrarisch grondbeheer

De gemeente Bernheze heeft een flinke voorraad grond in eigendom. De voorraad gronden wordt door de gemeente beheerd. In de meeste gevallen gebeurt dit door deze grond in eenmalige pacht uit te geven. Primair uitgangspunt bij dit beheer is dat het is afgestemd op de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van plannen. Daarnaast spelen aspecten als duurzame landbouw en biodiversiteit een rol. Bij de verpachting van de gronden zoekt de gemeente naar de optimale balans tussen opbrengstenmaximalisatie en de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Van de verpachte grond is circa 220 hectare in gebruik als agrarische grond en deze wordt op eenmalige basis (120 hectare) of op langdurige basis (100 hectare) verpacht. De andere gronden zijn op dit moment in gebruik als overhoek, paardenwei, volkstuin, sportcomplex, zweefvliegveld, golfbaan of recreatieoord. Veel van deze gronden zijn historisch bezit. De gemeente kan niet zomaar beschikken over een groot deel van deze gronden vanwege de langlopende contracten en bijbehorende wettelijke regelingen zoals die gelden voor langdurige pachtovereenkomsten, erfpacht en opstalovereenkomsten.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat van de 120 hectare die op eenmalige basis wordt verpacht, maar liefst 69 hectare in beheer is ten behoeve van het toekomstige regionale bedrijventerrein Heesch-West.

Momenteel zijn we ons agrarisch grondbeheer aan het heroverwegen. In de nieuwe nota agrarisch grondbeheer zullen eveneens de resultaten van de pilot ‘duurzame verpachting landbouwgronden’ worden meegenomen.

4.3.3 Overhoeken

In de gemeente is al enige tijd het project ‘aankoop onrechtmatig grondgebruik en verkoop reststroken’ bezig. Met dit project is in kaart gebracht in welke mate er sprake is van

ongeregistreerd grondgebruik van gemeentegrond. Dit project wordt per dorpskern uitgewerkt.

De kernen Loosbroek, Nistelrode en Heeswijk-Dinther zijn inmiddels afgewikkeld, op enkele dossiers na waar vanwege het bijzondere karakter meer tijd voor nodig is. De kern Heesch is nu in behandeling. Ongeveer 1/6^e deel van de gehele kern is nu afgehandeld. Na de kern Heesch komt de kern Vorstenbosch aan bod. Naar verwachting is dit project afgerond in de loop van 2021.

4.3.4 Openbare ruimte

In beginsel wordt het openbaar gebied door de gemeente beheerd. Ook bij ontwikkelingen waarbij nieuw openbaar gebied ontstaat, zal deze aan het areaal van de gemeente worden toegevoegd. De gemeente heeft op die manier de meeste grip op de kwaliteit en onderhoud van het openbaar gebied. In uitzonderlijke gevallen waar de situatie er om vraagt kan van dit uitgangspunt worden afgeweken.

4.4 Uitgifte bouw kavels

Het gronduitgiftebeleid is een belangrijk onderdeel van het grondbeleid. Er bestaan verschillende vormen van gronduitgifte. Hierbij kan gedacht worden aan: verkoop, verhuur, verpachting, vestigen van een recht van erfpacht en/of een recht van opstal. Deze opsomming is niet uitputtend bedoeld. Het voert te ver om een complete beschouwing van alle vormen van gronduitgifte in deze nota op te nemen. Daarom worden in deze nota slechts de vormen die van belang (kunnen) zijn voor de exploitatie van bouwgrond in Bernheze toegelicht, te weten: verkoop en erfpacht.

4.4.1 Grondverkoop

De ruwe bouwgrond wordt op enig moment door de gemeente bouwrijp gemaakt en wordt vervolgens als bouw kavels verkocht. Door middel van de verkoop van bouwgrond worden de kosten van het in exploitatie nemen van een plangebied verhaald. Marktconforme prijzen zijn daarbij het uitgangspunt.

4.4.2 Erfpacht

De gemeente Bernheze is terughoudend met de uitgifte van bouwgrond in erfpacht. De gemeente is nog wel gebonden aan enkele erfpachtcontracten (Wildhorst en een woonzorgcomplex in Heeswijk-Dinther). Het beleid in deze blijft er op gericht om de (blote) eigendom aan de desbetreffende erfpachters te verkopen.

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de grond van de gemeente te houden en gebruiken als ware hij de eigenaar. Hiervoor betaalt de erfpachter een vergoeding (de canon) aan de gemeente. De grond blijft weliswaar in (bloot) eigendom van de gemeente, maar de zeggenschap en de sturingsmogelijkheden die de gemeente erover houdt zijn beperkt.

Wanneer erfpacht wordt ingezet als instrument om de woningmarkt te stimuleren, wordt de financiering van de grond losgekoppeld van de financiering van de woning. De koper heeft dan alleen een hypotheek nodig voor de financiering van de koopsom van de woning. Om de grond (het recht van erfpacht) te kunnen financieren gelden de volgende voorwaarden:

- Uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd.
- De erfpachter heeft geen verplichting tot aankoop van de grond (eventueel wel een recht).
- De erfpachter is periodiek (jaarlijks) canon verschuldigd.
- De canon is marktconform (gelijk aan de grondwaarde vermenigvuldigd met het rentepercentage bij vestiging van het recht van erfpacht).
- De canon wijzigt alleen door indexatie of herziening.

Worden andere voorwaarden gehanteerd dan zal een bank in de regel niet bereid zijn om de grond (het recht van erfpacht) te financieren. Overigens zal de bank de financieringsberekening van de maximaal haalbare hypotheek mede baseren op de te verwachten woonlasten. In deze woonlasten wordt de erfpachtcanon meegenomen.

Voor de gemeente als bloot eigenaar kunnen de voordelen van erfpacht zijn:

- Eventuele waardevermeerdering van de grond op termijn komt ten goede aan de gemeente.
- Een extra middel (naast het ruimtelijke ordeningsrecht) om het gebruik van de grond conform bestemming te handhaven.
- Vergroten/stimuleren van de afzetmarkt voor woningen.

De nadelen zijn voor de gemeente echter groter dan de voordelen:

- De gemeente ontvangt niet direct de volledige koopsom van de grond. De waarde van de blote eigendom blijft in de boeken staan en moet regelmatig tegen het licht worden gehouden.
- Bij de verkoop van bouwgrond, is de gemeente “klaar” zodra de juridische levering heeft plaatsgevonden. Het beheren van erfpachtovereenkomsten (innen van de canon, indexering, juridische procedures etc.) brengt daarentegen langdurige administratieve lasten met zich mee. Dit is geen “core business” van de gemeente.
- Wanneer de erfpachter zijn betalingsverplichtingen niet na kan komen, zou de erfpacht kunnen worden beëindigd. Dit heeft echter als consequentie dat de gemeente de opstallen aan de erfpachter dient te vergoeden. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe zou het goed zijn om voor dit soort situaties geld te reserveren en een verplichting op te nemen op de balans.
 - Omdat een bank enkel financiert indien er sprake is van erfpacht met onbepaalde tijd, krijgt de gemeente de uitgegeven grond nooit meer terug en blijft zij tot in lengte van dagen gebonden aan de gemaakte afspraken.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de uitgifte van bouwgrond in erfpacht door de gemeente geen duurzame oplossing voor de lange termijn is. De gemeente zal daarom geen bouwgrond voor woningbouw in erfpacht gaan uitgeven, maar laat dit aan de markt over.

Ook in andere gevallen dan woningbouw wordt geen grond in erfpacht uitgegeven. Niet alleen gelden dezelfde financieringsperikelen, ook is sprake van dezelfde afweging van voor- en nadelen waaruit geconcludeerd wordt dat het uitgeven in erfpacht geen duurzame oplossing is voor de lange termijn.

4.4.3 Stimuleringsmaatregelen

Het voorliggende grondbeleid komt tot stand in een tijdsgewricht waarbij stimuleringsmaatregelen nodig zijn om met name de starter op de woningmarkt te krijgen. Die doelgroep heeft te maken met het probleem dat zij geen koopwoningen kunnen financieren omdat de maximale leencapaciteit lager is dan de kosten van de goedkoopste koopwoningen. Ook op landelijk niveau wordt onderzocht welke middelen er zijn voor een gemeente om starters meer mogelijkheden te geven. Wij houden dit nauwlettend in de gaten en sluiten aan op eventuele nieuwe mogelijkheden om starters te helpen.

Er zijn reeds voorzieningen voorhanden om de starter tegemoet te komen. Voorbeeld is de KOLAT woningen. Hierbij wordt de woning eerst een periode gehuurd om later aangekocht te worden. Een andere voorziening is de groundbank waarbij met een erfpachtconstructie (die door een derde wordt gefinancierd) een splitsing wordt gemaakt tussen de grond en de woning. De gemeente ziet hierin geen rol voor zichzelf maar laat dit aan de markt over.

Een andere voorziening die in het verleden succesvol is gebleken wordt wel (opnieuw) in het leven geroepen, namelijk de starterslening. Het budget dat in het verleden is ingezet voor het verstrekken van startersleningen is door het terugbetalen door leningsnemers dan ook nog steeds beschikbaar voor een groot deel. De verordening starterslening wordt separaat ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd nadat de raad heeft ingestemd met deze nota grondbeleid.

4.4.4 Toewijzingssysteem bouwkavels en koopwoningen

Op 1 januari 2017 is het “toewijzingssysteem voor de uitgifte van bouwkavels in de gemeente Bernheze 2017” in werking getreden. Kortgezegd wordt hierin bepaald dat de verkoop van bouwkavels wordt gepubliceerd, dat geïnteresseerden zich in kunnen schrijven en dat er vervolgens wordt geloot. Op dit moment is er geen aanleiding dit toewijzingssysteem aan te passen.

Projectmatige koopwoningen worden verkocht door ontwikkelaars/bouwers. Wij leggen hen geen voorwaarden op in verband met de toewijzing. Wij zien geen aanleiding hierin verandering aan te brengen.

4.4.5 Algemene verkoopvoorwaarden

Op 1 januari en 1 februari 2012 zijn de algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw respectievelijk bedrijfsterreinen in werking getreden. De algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwgrond is destijds ter stimulering van de verkoop aangepast. Er werd toen al besloten om elke verplichting om de grond zelf te gebruiken te schrappen, bovendien is het verbod om te verhuren/door te verkopen

geschrapt. Daarnaast wordt kopers een langere termijn (26 weken) gegund om de akte van levering te laten passeren. Dit mede om kopers tegemoet te komen die gebonden zijn aan de steeds strengere eisen die banken stellen in verband met de financiering.

Nu verkeren we in betere tijden. Sterker nog, we merken dat steeds vaker grond wordt gekocht als belegging. Steeds meer geïnteresseerden (waaronder beleggers) schrijven zich in op meerdere kavels. De kans bestaat hierdoor dat niet iedereen even veel kans heeft om ingeloot te worden. We gaan de algemene verkoopvoorwaarden dan ook aanscherpen. De zelfbewoningsplicht in combinatie met het antispeculatie beding zal in het leven worden geroepen. De achterliggende gedachte is dat speculanten er niet met de kavels van daadwerkelijk geïnteresseerden vandoor gaan. De nadere spelregels zullen worden omschreven en vastgelegd en de algemene verkoopvoorwaarden.

Bij de verkoop van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Retsel wordt bekeken of de algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsterreinen nog actueel zijn of aanpassing behoeven.

5. Grondprijsbeleid

5.1 Inleiding

De notitie grondprijsbeleid werd op 12 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Destijds was de notitie grondprijsbeleid als bijlage van de nota grondbeleid opgenomen. In de voorliggende nota grondbeleid is het grondprijsbeleid integraal onderdeel van de nota grondbeleid.

In 2013 al werd besloten om gronden uit te gaan geven op basis van marktconforme grondprijzen. Een belangrijke rol bij de vaststelling van marktconforme prijzen is weggelegd voor de taxatiecommissie. Deze commissie adviseert over de hoogte van de te hanteren prijzen. De vaststelling van de prijzen gebeurt door het college van burgemeester en wethouders. Op dit moment zijn er geen redenen om dit beleid bij te stellen. Wel is het noodzakelijk om de notitie grondprijsbeleid op onderdelen te actualiseren en waar nodig aan te vullen en te verduidelijken.

5.2 Doelstelling en opbouw grondprijsbeleid

Doelstelling van deze notitie is het op transparante wijze vastleggen van de gehanteerde uitgangspunten voor de wijze van grondprijsbepaling voor de verschillende functies. De uitgangspunten dienen als basis voor de vaststelling van de marktconforme grondprijzen ten behoeve van de uitgifte van grond, het opnemen van marktconforme grondprijzen in gemeentelijke grondexploitaties, (exploitatie)overeenkomsten en exploitatieplannen.

5.3 Beleidskader en bevoegdheden

5.3.1 Beleidskader

Marktconformiteit speelt een belangrijke rol in de regelgeving omtrent verboden staatssteun. Om te voorkomen dat grondtransacties tussen overheden en ondernemingen aspecten van staatssteun bevatten, gaat het er kort gezegd om dat er een marktconforme prijs wordt betaald voor de vervreemding (zoals aankoop, verkoop of verhuur) van grond of een gebouw.

Het gemeentelijk grondprijsbeleid heeft met de komst van de Grondexploitatiewet/afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een belangrijke rol gekregen binnen het kostenverhaal. De in een exploitatieplan te hanteren verwachte opbrengsten hebben namelijk niet alleen invloed op het resultaat en daarmee de hoogte van de te verhalen kosten, maar de verdeling van de verhaalbare kosten vindt ook plaats naar rato van de opbrengstcapaciteit van de te bebouwen percelen. Percelen met de meeste opbrengstcapaciteit dragen het meest bij aan de verhaalbare kosten. Deze opbrengstcapaciteit zal daarom op een inzichtelijke wijze opgebouwd moeten zijn. Bij het opstellen van een exploitatieopzet behorende bij een exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente alle gronden zelf verwerft, bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft. In deze exploitatieopzet wordt dus gerekend met de te verwachten “gemeentelijke” uitgifteprijs. In de toelichting op de Wro is uitdrukkelijk vermeld dat de te verwachten

opbrengsten marktconform zullen moeten worden benaderd. Marktconform betekent in dat kader dat de toekomstige functie bepalend is voor de hoogte van de grondprijs.

5.3.2 Bevoegdheden

Het schema hieronder geeft weer welke bevoegdheden de raad en het college in deze hebben. Het is een klassieke verdeling: de raad stelt de kaders vast en controleert terwijl het college de uitvoering verzorgt binnen de gestelde kaders.

Bevoegdheid	Soort activiteit	Bevoegd orgaan
Vaststellen en herzien van het grondprijsbeleid (met de nota grondbeleid)	Kaderstelling	Raad
Vaststellen van grondprijzen binnen de kaders van het grond(prijs)beleid en wet- en regelgeving	Uitvoering	College
Aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten voor grondtransacties binnen de kaders van het grond(prijs)beleid	Uitvoering	College

5.4 Grondprijsbeleid gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze heeft er al in 2001 voor gekozen een taxatiecommissie in het leven te roepen.

De opdracht die aan de commissie werd gegeven was: het adviseren over marktgerichte verkoopprijzen voor alle doeleinden. Hierbij moet in ieder geval rekening worden gehouden met:

- de (toekomstige) bestemming van de grond en de daarbij behorende bouw en gebruiksmogelijkheden;
- de omgevingscondities, bijvoorbeeld: ligging, nabijheid voorzieningen, ontsluitings- en parkeermogelijkheden;
- de situatie op de (grond)markt (verhouding vraag en aanbod);
- de invloed van milieutechnische maatregelen;
- de bodemgesteldheid (funderingsgrondslag);
- het te verwachten rendement voor verhuur en belegging;
- lokale en regionale marktomstandigheden;
- externe factoren op macroniveau (economische verwachtingen, rentestand, inflatie, regelgeving).

De huidige werkwijze laat zich als volgt samenvatten:

- De taxatiecommissie bestaat uit 3 leden, die zijn beëdigd en gecertificeerd zijn bij het NRVt als register-taxateur, aangevuld met minimaal 1 ambtenaar van het domein Leefomgeving, cluster grondzaken. Indien nodig wordt een externe deskundige voor

een commissievergadering uitgenodigd, zoals bijvoorbeeld een bouwkostendeskundige.

- De grondexploitaties worden twee maal per jaar herzien: bij het opstellen van de begroting en bij het opstellen van de jaarrekening. Op deze momenten wordt de marktconformiteit van de grondprijzen getoetst door taxatiecommissie.
- Indien gewenst wordt de taxatiecommissie vaker dan twee maal per jaar (tussentijds) bijeen geroepen.
- De gegevens die nodig zijn om een taxatie te maken worden op voorhand aan de afzonderlijke leden van de taxatiecommissie toegestuurd.
- Alle relevante documenten worden van te voren aan de leden van de taxatiecommissie toegezonden. Tijdens de vergadering worden de diverse dossiers plenair besproken. De taxatiecommissie komt uiteindelijk tot een unaniem advies. Dit advies wordt verwerkt in een standaard taxatierapport.
- Het grondprijzenadvies wordt zo nodig voorzien van een kritische ambtelijke reactie c.q. een ambtelijk advies en aan het college ter besluitvorming voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders stelt de grondprijzen vast.
- Er wordt met een roulatiesysteem gewerkt waarbij bij toerbeurt (minimaal) een van de taxateurs na een periode van een jaar vervangen wordt door een andere taxateur. Zodoende heeft elke taxateur gedurende maximaal 3 aaneengesloten jaren zitting in de commissie.

Het huidige systeem heeft voor- en nadelen. Het is zaak de werkwijze zodanig aan te passen dat de voordelen behouden blijven en de nadelen worden weggewerkt.

Onafhankelijke taxateur

Er wordt uitsluitend gewerkt met makelaars/taxateurs die minimaal als Register-Taxateur (RT) zijn beëdigd en geregistreerd staan c.q. gecertificeerd zijn via het NRVt dan wel beëdigd lid zijn van een andere beroepsorganisatie op het gebied van taxaties. Iedere taxateur moet een ter zake doend erkend diploma kunnen overleggen en minimaal 3 jaar ervaring hebben.

Enerzijds is het van groot belang te werken met makelaars/taxateurs uit de directe omgeving aangezien zij de plaatselijke markt als geen ander kennen. Anderzijds is het zo dat deze deskundigen om dezelfde reden juist ook door marktpartijen worden ingeschakeld. Dit probleem wordt ondervangen door te werken met een commissie van 3 externen en minimaal 1 ambtenaar. Het is nog niet voorgekomen en het zal naar verwachting ook niet vaak voorkomen, dat er meer dan 1 externe taxateur betrokken is bij een bepaald project. Als een taxateur betrokken is bij een project zal hij/zij dat zelf moeten melden. Er zijn dan 2 mogelijkheden: de betreffende taxateur onthoudt zich van advies of er wordt een andere taxateur ingeschakeld. In de praktijk wordt voor de eerste optie gekozen.

Transparantie

Om de transparantie voor raadsleden te garanderen zal elk half jaar een overzicht van de door het college vastgestelde grondprijzen op raadsnet worden geplaatst en het daaraan ten grondslag liggende taxatierapport zal ter inzage worden gelegd via de griffier. Ook in geval van tussentijdse adviezen en prijsvaststelling zal hierover informatie op raadsnet worden geplaatst en zal het onderliggende taxatierapport ter inzage worden gelegd.

Het college is bevoegd om de prijzen vast te stellen en kan van het advies van de taxatiecommissie afwijken. Dit kan echter niet zonder goede onderbouwing/motivering. Als het college een afwijkend besluit neemt, zal de daaraan ten grondslag liggende motivering tegelijk met het taxatierapport via de griffie ter inzage worden gelegd. Hierbij wordt opgemerkt dat het vaststellen van een hogere prijs geen problemen oplevert voor wat betreft staatssteun, terwijl het vaststellen van een lagere prijs wel tot staatssteunproblemen kan leiden. Dit laatste, het vaststellen van een lagere prijs, is tot op heden dan ook nog niet voorgekomen.

5.5 Economische ontwikkelingen

Het centrale uitgangspunt van deze notitie is marktconformiteit. Het niveau van de marktconforme grondprijzen wordt in grote mate bepaald door de economische omstandigheden/de markt. Het is daarom van belang om deze continue te blijven monitoren. De onroerend goed markt (vraag en aanbod) wordt mede beïnvloed door de economische omstandigheden en deze zijn daarom ook van invloed op de gronduitgifte en de grondprijzen. Invloedrijke factoren zijn onder andere de loon- en bouwkostenontwikkeling, de inflatie, de economische groei, de koopkrachtontwikkeling, (on)zekerheden rondom werkgelegenheid, financiering, de (hypotheek)rente(aftrek) en de BTW.

Sociale woningbouw

De Woonvisie heeft een duidelijk doel tot het realiseren van meer sociale huurwoningen voor de juiste doelgroep. Iedere partij die een bijdrage levert aan deze opgave is belangrijk en wordt hetzelfde behandeld. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen particuliere en bedrijfsmatige sociale verhuurders. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose groeit Bernheze in ieder geval nog tot 2030 en is de behoefte aan sociale huurwoningen blijvend. Het is daarom belangrijk de sociale verhuur ook langjarig veilig te stellen. Om dit te stimuleren hanteren we een huurperiode van 15 jaar waarvoor een bouwer de woning moet inzetten als sociale huurwoning. Eerst was een huurperiode van 10 jaar (met een eigen grondprijs) ook mogelijk. Daarmee zijn de sociale huurwoningen langer beschikbaar voor de betreffende doelgroep en blijft de woningvoorraad van de sociale huurwoningen in de gemeente langer in stand.

In de basis geldt ook voor bouwgrond die verkocht wordt voor de bouw van een sociale huurwoning een marktconforme grondprijs. Echter om ook de sociale verhuurder te verleiden en tegemoet te komen in de verhuurtermijn hanteren we de volgende grondprijzen voor sociale woningbouw (peildatum 2017).

doelgroep	max. huur	15 jaar verhuur
primair	€635,05	€18.788
secundair	€710,68	€22.500

De prijzen zijn gebaseerd op advies van de taxatiecommissie.

De grondprijzen worden met dezelfde index aangepast als de index die op de huurgrenzen wordt toegepast.

Bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen

De gemeente Bernheze hecht veel belang aan het behouden en versterken van haar bedrijventerreinen. De focus ligt op het vitaal houden van bestaande terreinen. Pas wanneer de behoefte aan nieuw bedrijventerrein daadwerkelijk is aangetoond, zet de gemeente in op het ontwikkelen van nieuw terrein.

Uitgangspunt is dat er een marktconforme prijs in rekening wordt gebracht.

Niet commerciële voorzieningen/maatschappelijk vastgoed

Onder niet-commerciële voorzieningen worden verstaan die voorzieningen die vanuit een maatschappelijk oogpunt, zonder winstdoelstelling, worden gerealiseerd. Omdat deze voorzieningen vanuit een niet-commerciële doelstelling worden geëxploiteerd is het bepalen van een marktconforme grondprijs niet verplicht c.q. is staatssteun toegestaan. De Europese Commissie heeft een lijst opgenomen met maatschappelijk vastgoed dat voor staatssteun in aanmerking komt, zoals bijvoorbeeld buurthuizen, multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening, wijkspportvoorzieningen en gemeenschapscentra.

Het college stelt de grondprijzen vast. Hierbij is het mogelijk, maar niet noodzakelijk dat het college advies vraagt aan een onafhankelijke taxateur of desgewenst aan de taxatiecommissie.

Voor de duidelijkheid wordt vermeld dat de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen met een commerciële inslag (bijvoorbeeld huisartsen, fysiotherapie, kinderopvang) uiteraard wel marktconform zullen moeten zijn. Zij vallen onder de categorie die behandeld is in het vorige hoofdstuk (bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen).

Overhoeken (groen en reststroken)

In de Regeling voor de verkoop en ingebruikgeving van overhoeken in de gemeente Bernheze 2012 is het volgende opgenomen:

- Het gebruik van een overhoek van 25 m² of kleiner is gratis. Voor het gebruik van een overhoek groter dan 25 m² is een gebruikersprijs van € 1 per m² per jaar verschuldigd.
- De prijs voor overhoeken gelegen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt €75 per m²;
- De prijs voor overhoeken kleiner dan 100 m² en gelegen naast of achter de woning bedraagt €125 per m².

Deze regeling is actueel. Voor de hiervoor genoemde overhoeken geldt dus een vaste prijs. Voor alle overige overhoeken geldt dat het college per geval een marktconforme prijs zal vaststellen op basis van een onafhankelijke taxatie. Ook hiervoor geldt dat zowel de taxateur als het op te stellen taxatierapport aan een aantal kwaliteitseisen dienen te voldoen.

Omdat het laten opstellen van een taxatierapport kosten met zich meebrengt, zal de potentiële koper hiervoor, voorafgaand aan het verstrekken van de taxatieopdracht, een kostendekkende bijdrage aan de gemeente moeten voldoen. Wanneer overeenstemming wordt bereikt over de aan/verkoop van de grond zal deze bijdrage worden terugbetaald

door deze (via de notaris) te (laten) verrekenen met de koopsom. De thans geldende regeling zal hierop worden aangepast.

Indien naar het oordeel van het college blijkt dat de taxatiekosten niet opwegen tegen de verkoop opbrengsten, dan blijft de taxatie achterwege.

In het kader van het project 'aanpak onrechtmatig grondgebruik en verkoop reststroken' is een tijdelijke regeling voor de verkoop, verhuur en bruikleen van reststroken in de gemeente Bernheze door het college vastgesteld. Voor het project zijn enkele wijzigingen doorgevoerd zoals een tijdelijk verlaagde grondprijs en een ruimer afwegingskader qua te hanteren oppervlaktes. Na afloop van het project zal de reguliere regeling van kracht zijn. Als dat moment zich aandient zal worden bekeken of de reguliere regeling dient te worden aangepast.

Agrarische grond

De gemeente Bernheze heeft een behoorlijke voorraad agrarische grond in eigendom. Van deze grond wordt circa 120 hectare op eenmalige basis en circa 100 hectare op langdurige basis verpacht. Agrarische grond waarvan in redelijkheid niet kan worden volgehouden dat deze op termijn nodig is voor de realisatie van ruimtelijke plannen, kan in principe worden verkocht. De grond die op eenmalige basis is verpacht kan aan een ieder worden aangeboden, maar voor de grond die op langdurige basis is verpacht geldt dat de betreffende pachter een (wettelijk) voorkeursrecht tot koop heeft.

Wanneer agrarische grond verkocht wordt, zal het college per geval een markconforme prijs vaststellen op basis van een onafhankelijke taxatie dan wel door middel van een grondprijsbieding (veiling onder toezicht van een notaris). In geval van taxatie geldt weer dat zowel de taxateur als het op te stellen taxatierapport aan een aantal kwaliteitseisen dienen te voldoen. Dit wordt gewaarborgd door als voorwaarde te stellen dat een taxateur minimaal als Register-Taxateur (RT) geregistreerd staat c.q. gecertificeerd is via het NRVt dan wel lid is van een andere beroepsorganisatie op het gebied van taxaties. De taxateur moet een ter zake doend erkend diploma kunnen overleggen en minimaal 3 jaar ervaring hebben. Het taxatierapport dient bij voorkeur te voldoen aan de door het RCIS vastgestelde taxatiestandaarden, maar de door andere brancheorganisaties vastgestelde taxatiestandaarden, zoals bijvoorbeeld NVM of VBO kunnen in principe ook als waarborg dienen. Het rapport moet een duidelijke en onderbouwde motivering van de marktconforme prijs geven. Omdat in feite alleen de comparatieve methode in aanmerking komt, zal het rapport voldoende referenties moeten bevatten.

Omdat het laten opstellen van een taxatierapport kosten met zich meebrengt, zal de potentiële koper hiervoor, voorafgaand aan het verstrekken van de taxatieopdracht, een kostendekkende bijdrage aan de gemeente moeten voldoen. De taxatiekosten zijn voor rekening van de verzoeker en zullen niet worden verrekend met de verkoopprijs.

Indien naar het oordeel van het college blijkt dat de taxatiekosten niet opwegen tegen de verkoop opbrengsten, dan blijft de taxatie achterwege.

Wanneer de markomstandigheden hiertoe aanleiding geven kan gekozen worden voor een veiling onder toezicht van een notaris. Voorafgaand aan de veiling zal aan de hand van een onafhankelijke taxatie door het college de minimale verkoopprijs worden vastgesteld. Het college behoudt zich in het geval van veiling het recht van gunning voor.

Parkeren

Normaal gesproken wordt bij de verkoop van bouwgrond, de grondwaarde van parkeervoorzieningen verdisconteerd/meegenomen in de grondprijs die voor de hoofdfunctie, bijvoorbeeld wonen, moet worden betaald. Anders gezegd: bij de verkoop van bouwgrond aan een ontwikkelaar voor de bouw van bijvoorbeeld een rij van 6 projectmatige woningen wordt geen apart bedrag voor de aanleg van de openbare parkeervoorzieningen in rekening gebracht. Dit zit al verdisconteerd in de marktconforme grondprijs.

Wanneer in verband met het in exploitatie nemen van grond door een marktpartij extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in het openbaar gebied om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, worden de kosten hiervan verhaald op basis van het bepaalde in afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening. Wordt niet aan de geldende parkeernorm voldaan, dan zal er geen omgevingsvergunning worden verleend en kan het plan niet worden uitgevoerd.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat het mogelijk is dat de gemeente grond verkoopt uitsluitend ten behoeve van parkeerdoeleinden. Deze grond zal dan (moeten) worden verkocht voor een marktconforme prijs, te bepalen door middel van een onafhankelijke taxatie.

6. Passief grondbeleid

6.1 Inleiding

Onder passief grondbeleid wordt verstaan de situatie dat de gemeente zich beperkt tot haar publiekrechtelijke taak: de gemeente verleent planologische medewerking mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De realisatie van het plan (inclusief de aankoop en exploitatie van grond) wordt overgelaten aan de markt. De gemeente schept hiervoor de voorwaarden, stimuleert en houdt toezicht. Het voordeel hiervan is dat de risico's voor de gemeente beperkt kunnen blijven. Nadelen zijn dat de gemeente met de markt moet onderhandelen over de wijze van uitvoeren van het bestemmingsplan en over de bijdrage die de markt wil betalen aan de kosten van de gemeente. Deze vorm van grondbeleid heeft dan ook tot gevolg dat de mogelijkheden tot het voeren van regie en het verhalen van kosten minder groot zijn dan bij actief grondbeleid. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is echter de regierol van de gemeente in geval van passief grondbeleid wel enigszins versterkt.

Het belangrijkste onderwerp bij passief grondbeleid is de wijze van kostenverhaal. Het kostenverhaal kan op basis van:

- Anterieure overeenkomst
- Exploitatieplan
- Posterieure overeenkomst
- Legesverordening

6.2 Kostenverhaal

Afdeling 6.4 van de Wro (ook wel de Grondexploitatiewet genoemd) regelt de regiefunctie en de mogelijkheden van kostenverhaal voor de gemeente. Het in de Grondexploitatiewet opgenomen instrumentarium is alleen van toepassing indien een planologische procedure nodig is om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij gaat het om de gevallen waarvoor een besluit tot vaststelling of wijziging/uitwerking van een bestemmingsplan moet worden genomen of waarvoor door middel van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan (of de beheersverordening) moet worden afgeweken.

Als inderdaad een planologische procedure zoals hiervoor omschreven moet worden gevoerd, gelden de bepalingen van de Grondexploitatiewet voor de in het Bro aangewezen bouwplannen, dit zijn: nieuwbouwplannen voor woningen (ook voor één woning), bedrijventerreinen, kantoren, uitbreiding van gebouwen met een bepaalde oppervlakte en de omzetting van gebouwen in een andere functie (woningen of horeca). Door de instrumenten van de Grondexploitatiewet in te zetten heeft de gemeente de mogelijkheid om meer sturend op te treden in het geval er sprake is van de ontwikkeling en realisatie van bestemmingsplannen door private partijen. Tot deze private partijen behoren projectontwikkelaars, burgers, woningbouwcorporaties etc.

De mogelijkheden tot sturing hebben betrekking op de volgende twee punten:

- het verhalen van de kosten van de planrealisatie door de gemeente op de private partijen;
- het voorschrijven van eisen voor de inrichting van het gebied.

De kosten die de gemeente in rekening kan brengen, zijn bijvoorbeeld de kosten van de aankoop van gronden, de kosten van wegen, riolering en groenvoorzieningen, planschade, bovenwijkse voorzieningen, bestemmingsplankosten en ambtelijke kosten. Voor deze toerekening geldt wel een aantal criteria (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit) die de gemeente in acht moet nemen.

Wat de inrichting van het gebied betreft, kan de gemeente bepalingen opnemen over: het aantal en de situering van sociale woningbouw (zowel koop- als huurwoningen), het aantal en situering van de bouwkvavels voor particulieren (particulier opdrachtgeverschap), de inrichting van de openbare ruimte, het bouw- en woonrijp maken etc.

In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen zal het verhaal van de door de gemeente te maken kosten in verband met de beoogde ontwikkeling anderszins verzekerd moeten zijn. Als onderzoek uitwijst dat in principe medewerking kan worden verleend aan het in exploitatie brengen van een locatie, zal in eerste instantie getracht worden om een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten. Dit is overigens helemaal geen vreemd of afwijkend uitgangspunt. De Grondexploitatiewet beoogt immers de werkwijze te continueren waarbij de gemeente en private partijen verreweg de meeste plannen realiseren via het sluiten van een (anterieure) overeenkomst.

Lukt het niet om met deze private partijen (tijdig) overeenstemming te bereiken en een (anterieure) overeenkomst te sluiten, dan kan de gemeente het een en ander afdwingen. Hiervoor moet de gemeenteraad gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen. Nadat het exploitatieplan is vastgesteld kan er alsnog een posterieure overeenkomst worden gesloten. Deze moet dan overigens is overeenstemming zijn het exploitatieplan. Het verbinden van een financiële voorwaarde bij het verlenen van een omgevingsvergunning vormt het sluitstuk van het kostenverhaal.

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de anterieure overeenkomst, het exploitatieplan en de posterieure overeenkomst. Tot slot wordt de relatie met de legesverordening toegelicht.

6.3 Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is elke overeenkomst over grondexploitatie die wordt gesloten voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan. Voor deze overeenkomsten worden in de praktijk verschillende namen gebruikt, zoals samenwerkings- of realisatieovereenkomst. Aangezien een exploitatieplan tegelijk met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, is de planning voor de bestemmingsplanprocedure bepalend voor het moment waarop een anterieure overeenkomst kan worden gesloten. Lukt het niet om tijdig overeenstemming te bereiken over de anterieure overeenkomst en is het niet mogelijk/wenselijk om de vaststelling van het bestemmingsplan uit te stellen, dan heeft de gemeenteraad geen andere keus dan het vaststellen van een exploitatieplan tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit vanwege de aan de gemeente opgelegde wettelijke verplichting om kosten te verhalen. Overigens kan de gemeente niet gedwongen worden tot het verlenen van planologische medewerking aan een ontwikkeling waarvan de economische uitvoerbaarheid niet is verzekerd c.q. die leidt tot een negatief financieel resultaat voor de gemeente.

De Grondexploitatiewet legt zoals gezegd allereerst een basis voor privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten over grondexploitatie tussen de gemeente en particuliere eigenaren die tot ontwikkeling van hun grondeigendom willen overgaan. Deze privaatrechtelijke overeenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om met een particuliere eigenaar op basis van vrijwilligheid afspraken te maken over het kostenverhaal, fasering, tijdvak en uitvoering van de betreffende bouwlocatie, alsmede ook afspraken te maken over eventuele planschade en over mogelijke bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie.

De gemeente heeft voor deze privaatrechtelijke overeenkomst een volledige contractsvrijheid, mits de overeenkomst niet strijdig is met geldende wet- en regelgeving, de redelijkheid en de billijkheid van de overeenkomst worden gerespecteerd en de beginselen van behoorlijk bestuur worden nageleefd. Daarbij geldt bovendien, dat de gemeente van deze overeenkomst geen misbruik mag maken door een particuliere eigenaar te dwingen onredelijk hoge bijdragen te laten betalen en/of andere buitensporige verplichtingen aan te gaan. Het college van burgemeester en wethouders is verplicht om binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst kennis van deze overeenkomst te geven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad. Verder legt het college eveneens binnen de genoemde twee weken een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage. Het is dus niet noodzakelijk de inhoud van de overeenkomst zelf openbaar te maken.

Voor een anterieure overeenkomst worden in ieder geval de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

1. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om de noodzakelijke planologische procedure te entameren met in achtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit betekent dat er geen garantie kan worden gegeven voor het verloop en de uitkomst van de planologische procedure.
2. Er worden geen afspraken gemaakt die strijdig zijn met geldende wet- en regelgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur worden nageleefd.
3. Alle kosten die de gemeente moet maken in verband met de grondexploitatie ten gevolge van de voorgenomen planontwikkeling komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Om deze kosten te bepalen wordt door de gemeente een kostenraming gemaakt die als bijlage bij de overeenkomst wordt gevoegd.
4. Indien overeengekomen wordt dat (een deel van) de exploitatiebijdrage niet wordt betaald binnen een maand na het sluiten van de overeenkomst, stelt de initiatiefnemer een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie ter hoogte van de later te betalen exploitatiebijdrage op naam van de gemeente. In bijzondere gevallen kan worden volstaan met een recht van hypotheek of een andere vorm van zekerheidsstelling, waarbij als uitgangspunt geldt dat de gemeente geen of zo min mogelijk risico neemt, zulks uitsluitend ter beoordeling van het college.
5. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Indien uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat planschade verwacht wordt en de geraamde schade is hoger dan € 5.000, stelt de initiatiefnemer een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie ter hoogte van het verwachte planschadebedrag op naam van de gemeente.

Als voordelen van het sluiten van een anterieure overeenkomst kunnen worden genoemd:

- Vroeg in het proces wordt er duidelijkheid en zekerheid gegeven voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer over de ontwikkeling van de locatie, de exploitatiebijdrage/de kosten, het bouwprogramma, eventuele grondtransacties etc.
- In een anterieure overeenkomst kan meer worden geregeld dan in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst (zie hierna) en kunnen meer inhoudelijke, specifieke afspraken worden gemaakt.
- Een anterieure overeenkomst biedt meer mogelijkheden voor beide partijen door vrijheid in de raming van de kosten van de grondexploitatie en het eventueel opnemen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- Als het kostenverhaal via een (of meer) anterieure overeenkomst(en) is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Nadeel van een anterieure overeenkomst is dat alle kosten en risico's vooraf moeten worden ingeschat. Een inschattingsfout of een tegenvaller komt in principe voor rekening van de gemeente.

Tot slot wordt nog gewezen op de mogelijkheid om een anterieure overeenkomst te sluiten waarbij overeengekomen wordt dat als (aanvullende, extra) zekerheid voor de gemeente ook nog een exploitatieplan vast zal worden gesteld. Deze optie kan uitkomst bieden als de initiatiefnemer geen adequate zekerheid kan bieden terwijl het wel wenselijk wordt geacht dat de ontwikkeling tot stand wordt gebracht. Hierna wordt het exploitatieplan nader toegelicht.

Een anterieure overeenkomst wordt aangegaan door het college en worden ter inzage gelegd voor de gemeenteraad. De anterieure overeenkomst gaat vergezeld van een checklist anterieure overeenkomst. Hiermee is voor de gemeenteraad snel inzichtelijk welke onderwerpen in de overeenkomst zijn opgenomen en of deze passen binnen de beleidsuitgangspunten.

6.4 Exploitatieplan

De Grondexploitatiewet omvat naast het privaatrechtelijke spoor een publiekrechtelijk vangnet voor situaties waarin partijen binnen de privaatrechtelijke sfeer geen onderlinge (anterieure) overeenkomst hebben bereikt. Dit betekent kortweg, dat het kostenverhaal niet door gemeentelijke gronduitgifte of in een overeenkomst met de particuliere eigenaar is verzekerd, maar dat het kostenverhaal publiekrechtelijk, via een exploitatieplan, wordt vormgegeven.

Overigens kent het stelsel van de Grondexploitatiewet geen onderhandelingsplicht voor gemeenten. De gemeente kan in beginsel direct overgaan tot een publiekrechtelijk vormgegeven kostenverhaal. Vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur zal echter altijd een redelijke poging om te komen tot privaatrechtelijke overeenstemming worden ondernomen.

Is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, het bepalen van een fasering of het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk, dan is een exploitatieplan niet verplicht. De gemeenteraad

moet overigens bij het besluit tot de vaststelling van het ruimtelijk plan dan wel expliciet een extra besluit nemen dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit tweede raadsbesluit houdt in, dat het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en dat het stellen van nadere eisen en regels met betrekking tot de eerder genoemde aspecten niet noodzakelijk is. In de toelichting van het bestemmingsplan zal voor een raadsbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen een motivering op worden genomen.

Het exploitatieplan vormt de basis voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie, het is een ruimtelijk plan, vergelijkbaar met een bestemmingsplan. De procedure tot vaststelling van een exploitatieplan lijkt daarom sterk op een bestemmingsplanprocedure en is met net zo veel waarborgen omgeven. Een aantal onderwerpen in een exploitatieplan werkt rechtstreeks, bijvoorbeeld de eisen aan de openbare ruimte en (de fasering van) het bouw- en woonrijp maken. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt via de toetsing aan het vigerende ruimtelijke plan en het bijbehorende exploitatieplan de bijdrage van de particuliere ontwikkelaar aan het kostenverhaal vastgesteld en in de voorschriften bij de omgevingsvergunning opgenomen.

De gemeente Bernheze geeft de voorkeur aan het sluiten van een anterieure overeenkomst. Dit omdat de voordelen van de anterieure overeenkomst ten opzichte van het opstellen van een exploitatieplan groot zijn. Het opstellen van een exploitatieplan is niet eenvoudig. De procedure die doorlopen moet worden is vergelijkbaar met die van het bestemmingsplan, bovendien is het inhoudelijk aan nog al wat regels gebonden. Zo is het bijvoorbeeld noodzakelijk om voor alle in het plangebied begrepen gronden onafhankelijke taxaties te laten opstellen om de inbrengwaarden te bepalen. Een exploitatieplan dient bovendien jaarlijks te worden herzien totdat de in het plan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. In geval van een structurele herziening betekent dit dat er opnieuw een openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevoerd wat opnieuw tijd, geld en moeite kost. Als daarbij in overweging wordt genomen dat de exploitatiebijdrage pas kan worden geïnd als de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend (dat wil zeggen als er daadwerkelijk gebouwd wordt) is de voorkeur voor het sluiten van anterieure overeenkomsten duidelijk.

6.5 Posterieure overeenkomst

De contractsvrijheid van de gemeente bij het sluiten van een posterieure overeenkomst is behoorlijk beperkt in vergelijking tot de (anterieure) contractering voor het opstellen van het exploitatieplan. Partijen mogen in deze overeenkomst namelijk niet meer afwijken van de inhoud van het exploitatieplan. Bovendien geldt in het bijzonder, dat voor onderwerpen die de gemeente niet in het exploitatieplan heeft geregeld, maar die de gemeente daarin wel had kunnen regelen, de gemeente niet alsnog afspraken mag maken in deze posterieure overeenkomst. Voordeel van een overeenkomst in deze fase van de planvorming kan wel zijn, dat de partijen in de overeenkomst zaken uitwerken die in het exploitatieplan nog globaal van aard zijn, alsook andere zaken met betrekking tot de grondontwikkeling kunnen regelen, zoals bijvoorbeeld de grondoverdracht.

6.6 Legesverordening

Indien de te verhalen kosten zich beperken tot de kosten van de ruimtelijke procedure, een inrit en/of een eenvoudige huisaansluiting kiezen we er voor om geen overeenkomst te sluiten. De kosten van de ruimtelijke procedure verhalen we dan op basis van de legesverordening. De kosten van een inrit komen, op basis van de Beleidsnota Uitwegen 2011, direct voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De werkelijke aansluitkosten op de riolering worden aan de initiatiefnemer doorbelast op basis van de gemeentelijke aansluitverordening.

Hierbij is nog van belang om op te merken dat indien geen anterieure overeenkomst wordt gesloten en er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, er wel altijd een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst zal worden gesloten.

7. Algemeen grondbeleid

7.1 Inleiding

De gemeente zet haar gronden in om de gestelde doelen te dienen. Deze doelen bereikt de gemeente niet alleen. Zo werkt de gemeente veelal samen met derden om de gronden te ontwikkelen. Daarnaast vergt dit een financiële afwikkeling die ofwel via de reguliere begroting ofwel via de bouwgrondexploitatie verloopt.

7.2 Samenwerking met derden

Private partijen zijn ook actief op de grondmarkt. Burgers, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties willen vaak vanuit hun grondposities zelf de bestemming realiseren. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente, indien het particuliere initiatief naar het oordeel van de gemeente toelaatbaar is, met deze private partijen samenwerkt om te komen tot de realisatie van een ruimtelijk plan. Deze samenwerking behelst in de meeste gevallen dat er een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten over de wijze waarop de private partij de door de gemeente gewenste invulling van de bestemming realiseert. In deze overeenkomst worden (afhankelijk van de voorliggende casus) afspraken gemaakt over allerlei onderwerpen die betrekking hebben op de planologische procedure, de inrichting van het plan, het woningbouwprogramma en financiën/kostenverhaal.

Op het terrein van de samenwerking met private partijen maakt de gemeente Bernheze in beginsel geen onderscheid tussen projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Voor beide partijen geldt dat zij als volwaardige partij acteren op het gebied van locatieontwikkeling, waardoor een verschil in benadering niet aan de orde is.

7.3 Vormen van samenwerking

In de praktijk doen zich veel vormen van samenwerking tussen de gemeente en private partijen voor. De kunst is om maatwerk te leveren en te zoeken naar een vorm van samenwerking die recht doet aan de posities en de belangen van de gemeente maar ook van de private partijen. Het zal duidelijk zijn dat de posities en belangen van de deelnemende partijen niet altijd parallel lopen en soms zelfs haaks op elkaar staan. In dit traject is het dan ook altijd een kwestie van geven en nemen.

7.4 Grondexploitatie

De ontwikkeling en realisatie van ruimtelijke plannen vindt plaats door en binnen het taakveld van de grondexploitatie. De financiële afwikkeling van de aankoop van gronden loopt via de Algemene Dienst of via de grondexploitatie als het grondexploitatiecomplex is vastgesteld. In het eerste geval vindt in feite een stukje voorfinanciering plaats door de Algemene Dienst. Het startpunt van bouwgrond in exploitatie is het besluit met vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Na dit besluit neemt het taakveld grondexploitatie de onbewerkte grond tegen boekwaarde over en zorgt voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden en de uitgifte van kavels.

De gemeenteraad wordt twee maal per jaar (bij de begroting en de jaarrekening) uitgebreid geïnformeerd over het taakveld grondexploitatie. Ook tussentijdse wijzigingen worden aan de gemeenteraad gemeld. Verantwoording over aanpassingen/actualisaties van de grondexploitaties verloopt via de reguliere planning & control cyclus (dus via begroting en jaarrekening). In de begroting is een beleidsdeel (programmabegroting) opgenomen en een beheersdeel (taakveldenraming). Het beleidsdeel bevat alle bouwstenen die de raad nodig heeft om op hoofdlijnen te kunnen sturen. Verder wordt bij de vaststelling van ieder bestemmingsplan onder andere aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid.

7.5 Weerstandsvermogen

Gelet op de hoge investeringen die met de ontwikkeling en realisatie van ruimtelijke plannen gepaard gaan, is het noodzakelijk dat de financiële positie van het taakveld grondexploitatie afdoende is. Zo dient het taakveld over voldoende financiële middelen te beschikken om tegenvallers te kunnen opvangen. Deze buffer is een weerstandsvermogen en maakt onderdeel uit van de Algemene weerstandsreserve.

De hoogte van de risico's van de bouwgrondexploitaties bepalen wij aan de hand van onder andere een risicoscan. De omvang daarvan is onderdeel van het totaal aan benodigde weerstandvermogen. We dekken dit af door middel van de algemene weerstandsreserve. Bij de scan zijn de grondexploitaties doorgerekend aan de hand van een risicoscenario waarbij twee mogelijke risico's worden doorgerekend:

1. Het verlies aan resultaat uit de grondexploitaties wanneer de verkoopprijzen met 25% dalen en de uitgften met twee jaar worden vertraagd.
2. Het verlies aan waarde van gronden door mogelijke afboeking wanneer een exploitatie voortijdig wordt beëindigd.

Op basis van de uitkomsten vindt per grondcomplex een weging plaats op basis van de risico inschatting zoals deze ook toegepast is in de risicoparagraaf weerstandsvermogen. Het hoogste bedrag van deze twee benaderingen wordt meegenomen als risicobedrag.

De genoemde reserve wordt op peil gehouden door aanvulling, dan wel afstorting via de algemene reserve vrij besteedbaar. De reserve maakt onderdeel uit van de geblokkeerde algemene reserve van Gemeente Bernheze.

7.6 Fondsen en reserves

7.6.1 Bestaande reserves en voorzieningen

In 2017 is de nota reserves en voorzieningen vastgesteld. Uitgangspunt hierin is om terughoudend om te gaan met de vorming van reserves en voorzieningen. Ook vanuit het BBV is een restrictie opgelegd: vanaf 2016 is het niet meer toegestaan dotaties te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Sparen voor bovenwijkse voorzieningen is nog wel mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatbestemming of via een ander specifiek daartoe door de raad genomen besluit.

Op 14 maart 2013 werd de beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering door de raad vastgesteld. Hiermee wordt toepassing gegeven aan artikel 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte. Daarin wordt gesteld dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Uitgangspunt is dat de bedoelde kwaliteitsverbetering in eerste instantie binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Als dit niet mogelijk is wordt een bijdrage in de reserve landschappelijke kwaliteitsverbetering verlangd. De hoogte van deze bijdrage is gekoppeld aan de waardevermeerdering van de grond door de bestemmingswijziging.

De provincie heeft bij de begroting 2019 bepaald dat financiering van de strategische gronden via een reserve niet langer geoorloofd is. Om die reden is de reserve strategische gronden per 1-1-2019 komen te vervallen en verloopt de financiering via de reguliere begroting.

7.6.2 Geen nieuwe fondsen en reserves

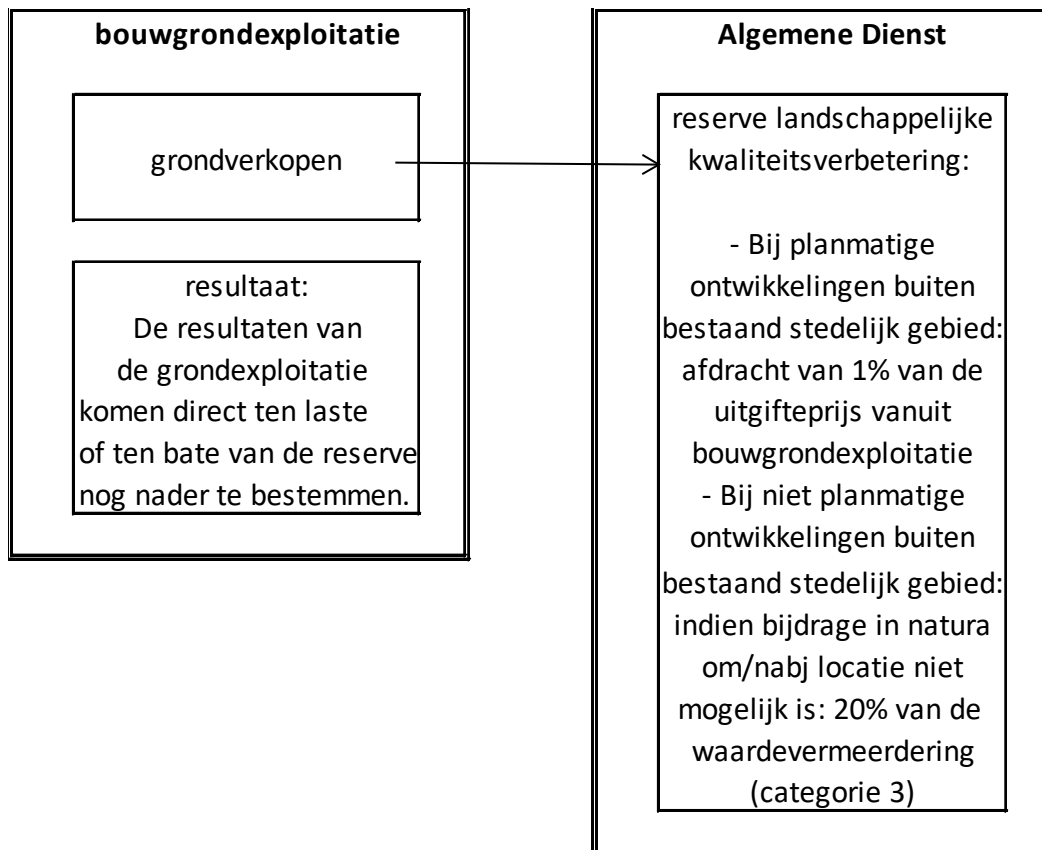
De gemeente Bernheze heeft in het verleden ook al eens overwogen om nieuwe fondsen in het leven te roepen, te weten: het fonds grote werken en het vereveningsfonds. Beide fondsen zijn tot op heden nog niet daadwerkelijk ingesteld. Dit past overigens ook niet binnen de kaders van de Nota reserves en voorzieningen en de voorschriften vanuit het BBV.

Kosten die een directe relatie hebben met een woningbouwlocatie zullen direct ten laste gebracht worden van de betreffende bouwgrondexploitatie.

Het verevenen van verliezen en winsten van specifieke bouwgrondexploitaties zal geschieden door aanvulling, dan wel afstorting via respectievelijk het resultaat van de bouwgrondexploitatie en de algemene middelen (ook wel reserve nog nader te bestemmen genoemd).

7.6.3 Schema fondsen en reserves

De gemeente Bernheze beschikt over bestaande fondsen/reserves en het heeft niet het voornemen het huidige beleid aan te passen. Het overzicht van de fondsen/reserves is in onderstaand schema vastgelegd.



8. Markt en overheid

8.1 Inleiding

Op 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid (Wet M en O) in werking getreden. Doelstelling van de Wet M en O is zo gelijk mogelijk concurrentieverhoudingen te creëren tussen overheden en particulieren ondernemingen, rekening houdend met de publieke taak van de overheid. Bij het verrichten van economische/commerciële activiteiten kunnen overheden namelijk oneigenlijk gebruik maken van publieke middelen en dat leidt tot concurrentievervalsing met bedrijven. Sinds jaar en dag zijn overheden die commerciële activiteiten ontplooiën, waarbij sprake is van een grensoverschrijdend effect, gehouden aan de Europese mededingingsregels. Ontbreekt een grensoverschrijdend effect, dan zijn nu op grond van de Wet M en O nationale gedragsregels van toepassing. Hoewel aangeduid als aparte wet, is de Wet M en O opgenomen in de Mededingingswet.

Voor bestuursorganen die zelf economische activiteiten verrichten geldt de verplichting om de integrale kosten daarvan door te berekenen. Voor zover de activiteiten verricht worden door een overheidsbedrijf, bestaat een verbod voor overheden om dat overheidsbedrijf te bevoordelen. De andere gedragsregels hebben betrekking op het hergebruik van gegevens en het garanderen van een functiescheiding. De wet voorziet in verschillende uitzonderingssituaties, waarin de gedragsregels geen toepassing vinden. Voorbeelden van uitgezonderde activiteiten zijn bijvoorbeeld typische overheidstaken als het handhaven van de openbare orde, het verlenen van omgevingsvergunningen, het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en het opstellen van een bestemmingsplan. Voor nieuwe economische activiteiten geldt de Wet Markt en Overheid onmiddellijk.

8.2 Aanbesteden

Als gemeente zijn we gehouden aan de Aanbestedingswet 2012, herzien per juli 2016. De beginselen die hierin opgenomen zijn, zijn objectiviteit, gelijkheid, transparantie en proportionaliteit. De Aanbestedingswet heeft als doel een duidelijk en eenvormig kader te scheppen voor het plaatsen van overheidsopdrachten en het creëren van lastenverlichting. Daarnaast kennen we lokaal inkoop- en aanbestedingsbeleid. Bij schrijven van deze notitie is dat het Handboek inkoop- en aanbesteding gemeente Bernheze.

Aanbestedingsvraagstukken doen zich regelmatig voor bij ruimtelijke ontwikkelingen/gebiedsontwikkeling. Hierbij spreekt het voor zich dat de gemeente zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder die met betrekking tot aanbesteden. Dit komt met name tot uiting wanneer de gemeente een (anterieure) overeenkomst over gebiedsontwikkeling met een marktpartij sluit. Vanuit het perspectief van het aanbestedingsrecht moet in een dergelijke overeenkomst steeds duidelijk worden weergegeven dat:

- De gemeentelijke eisen ten aanzien van woningbouw en commercieel vastgoed zich beperken tot het stellen van randvoorwaarden die niet verder gaan dan publiekrechtelijk mogelijk is, zo mogelijk met verwijzing naar de publiekrechtelijke kaders waarmee de regulering plaatsvindt of zal gaan plaatsvinden.

- De gemeente geen verdere feitelijke of financiële bemoeienis heeft met het project. De expliciete vermelding dat grondtransacties tussen partijen niet zonder en overeenkomstig de resultaten van een taxatie door een onafhankelijke deskundige zullen plaatsvinden, biedt een goede waarborg tegen de gedachte dat de gemeente indirect financieel participeert in vastgoed dat voor rekening en risico van marktpartijen wordt ontwikkeld en geëxploiteerd.

8.3 Staatssteun

Regels over staatssteun vloeien voort uit het Europees recht, meer specifiek uit de artikelen 107, 108 en 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU). Onverenigbaar met de interne markt worden verklaard: steunmaatregelen van de staten of in welke vorm dan ook door de staatsmiddelen bekostigd die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt. Het begrip staatssteun moet breed worden opgevat. Financiële transacties van gemeenten met ondernemingen kunnen al gauw staatssteunelementen bevatten.

Van staatssteun is niet alleen sprake bij het verstrekken van directe overheidssubsidies aan ondernemingen, maar ook in geval van:

- verstrekte garanties of middelen tegen niet-marktconforme voorwaarden;
- verlichting van financiële lasten voor specifieke bedrijven;
- door decentrale overheden uitgevoerde werkzaamheden zoals het bouwen van infrastructurele voorzieningen, waarvan het directe openbare belang discutabel is en die een voordeel opleveren voor bepaalde bedrijven.

Bovendien kan als staatssteun worden aangemerkt de verkoop van grond of gebouwen onder de marktwaarde, alsmede het verstrekken van financiële bijdragen aan ontwikkelaars en/of het afzien van financiële bijdragen (of te wel afzien van het verplichte kostenverhaal). Tot slot wordt opgemerkt dat ook financiering van een onrendabele top kan worden aangemerkt als staatssteun.

Verstrekken van financiële bijdragen aan ontwikkelaars als sprake is van een tekortlocatie is wel mogelijk als aan bepaalde staatssteuncriteria wordt voldaan. De vorm, de reden en het doel van de toegekende steun zijn niet van primair belang; de uitwerking daarvan op de concurrentie is vaak bepalend.

Voor staatssteun geldt een meldingsplicht: van elk voornemen tot invoering of wijziging van steunmaatregelen moet de Europese Commissie tijdig op de hoogte worden gebracht. In grote lijnen kan het volgende stappenplan worden gevolgd om te beoordelen of er sprake is van staatssteun die aangemeld moet worden:

1. Beoordeel of er inderdaad sprake is van staatssteun (criteria van artikel 107, lid 1 VWEU).
2. Zo ja: kijk of er een beroep kan worden gedaan op een vrijstelling.
3. Zo nee: meld de steunmaatregel aan bij de Europese Commissie, nadat deze zodanig is vormgegeven dat de kans op goedkeuring optimaal is.

Om staatssteun bij gebiedsontwikkeling te voorkomen is het cruciaal dat grondtransacties geschieden onder aantoonbaar marktconforme voorwaarden. Uiteraard geldt dit ook voor de waardering van gronden en/of opstallen die worden ingebracht in een joint venture of een ander samenwerkingsmodel. Ook de vergoedingen voor werkzaamheden moeten marktconform zijn. De marktconformiteit kan worden aangetoond door middel van een openbare biedprocedure of door een voorafgaande onafhankelijke taxatie. Als de marktconformiteit niet kan worden aangetoond, is er sprake van een vermoeden van staatssteun en moet de transactie worden gemeld bij de Europese Commissie.

Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun als de steun op grond van een vrijstellingsregeling mogelijk is of indien de drempelwaarde niet wordt overschreden (de minimis-drempel 2011 is vastgesteld op € 200.000,- per onderneming verdeeld over 3 belastingjaren).

In het algemeen kan worden gesteld dat voor zowel staatssteun als aanbesteding dezelfde basisnormen gelden, te weten: transparantie, non-discriminatie en gelijke behandeling.

9. Verantwoording en uitvoering beleid

9.1 Inleiding

Eerder is in deze nota aangegeven dat de voorliggende nota strategisch van aard is en de kaders bevat die de gemeenteraad stelt voor het te voeren grondbeleid. Vervolgens is deze visie voor het college van burgemeester en wethouders de leidraad voor de uitwerking van het grondbeleid. Deze uitwerking kan op verschillende manieren plaatsvinden, maar zal ertoe leiden dat maatwerk ontstaat voor de ontwikkeling en realisatie van locaties voor woningbouw, bedrijventerreinen etc. Over de wijze waarop het college invulling geeft aan het grondbeleid zal verantwoording worden afgelegd teneinde de gemeenteraad in staat te stellen om te controleren of het college binnen de gestelde kaders is gebleven.

9.2 Actieve informatieplicht college

De actieve informatieplicht van het college richting gemeenteraad, heeft een wettelijke grondslag gekregen in artikel 169 van de Gemeentewet, de tekst luidt:

1. Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.
2. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.
3. Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.
4. Zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in [artikel 160, eerste lid, onder e, f, g en h](#), indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
5. Indien de uitoefening van de bevoegdheid, bedoeld in [artikel 160, eerste lid, onder f](#), geen uitstel kan lijden, geven zij in afwijking van het vierde lid de raad zo spoedig mogelijk inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid en het terzake genomen besluit.

In het kader van deze nota is vooral lid 4 van bovenstaand artikel van belang. In dit artikellid wordt de bevoegdheid van het college om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (waaronder het sluiten van een anterieure overeenkomst of het aangaan van een koopovereenkomst) te besluiten ingeperkt.

Waar het gaat om anterieure overeenkomsten en grondtransacties is het vanuit strategisch/financieel en privacy oogpunt wenselijk dat vertrouwelijk met de informatie wordt omgegaan. Het vergaderen in beslotenheid en het opleggen van geheimhouding is echter vooral bedoeld voor zware kwesties. Er is dan stringente regelgeving aan de orde en de sanctie op het naar buiten brengen van geheime informatie is zwaar. Om niet aan deze strikte regels gebonden te zijn en tevens vanuit praktisch oogpunt is daarom op 5 maart 2008 een “gedragslijn raadpleging grondtransacties” vastgesteld. Deze gedragslijn houdt in dat (strategische) grondtransacties die ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de gemeente besproken worden in de commissie Bestuur en Strategie (BS). Dit gebeurt dan

tijdens een besloten behandeling in een aparte bespreking van de commissie. De onderliggende stukken worden vertrouwelijk bij de griffier ter inzage gelegd. Burgerleden nemen niet deel aan de hiervoor bedoelde bespreking en krijgen geen inzage in de stukken. Deze gedragslijn heeft geen juridische status. Er is geen sanctiemogelijkheid als iemand vertrouwelijke informatie naar buiten brengt. De hiervoor beschreven gedragslijn is nog steeds bruikbaar voor strategische grondtransacties met dien verstande dat bespreking alleen plaats hoeft te vinden als 1 of meer raadsleden daarom vragen.

Tijdens de onderhandelingen die worden gevoerd om te komen tot een anterieure overeenkomst, behoudt het college zich altijd het recht voor om de anterieure overeenkomst aan de raad voor te leggen alvorens een beslissing te nemen over het aangaan van de overeenkomst. Wanneer een overeenkomst kan worden gesloten binnen de door de raad vastgestelde kaders, waarbij voldoende zekerheden ten behoeve van de gemeente zijn opgenomen, is het in de regel niet nodig om gebruik te maken van dit recht. Echter wanneer er sprake is van een plan met een grote impact en/of mogelijke ingrijpende gevolgen (bijvoorbeeld mogelijke negatieve financiële consequenties, onvoldoende zekerheden, een voorgenomen beleidswijziging of een publiciteitsgevoelige zaak) zal het college de overeenkomst aan de raad voorleggen alvorens een besluit te nemen. Hierbij geldt, evenals voor strategische grondtransacties, wel de beperking dat de strategische en/of financiële belangen van de gemeente niet in het gedrang mogen komen. Concreet betekent dit dat de desbetreffende overeenkomst vertrouwelijk bij de griffier ter inzage wordt gelegd en indien nodig (als 1 of meer raadsleden daarom vragen) wordt besproken tijdens een besloten behandeling in een aparte bespreking van de commissie BS conform de “gedragslijn raadpleging grondtransacties”.

Anterieure overeenkomsten worden altijd ter informatie aan de raad voorgelegd. Dus ook als er sprake is van particuliere initiatieven. Dergelijke overeenkomsten kunnen altijd achteraf (dat wil zeggen ná het sluiten van de overeenkomst, maar vóór de vaststelling van het bestemmingsplan) via de griffie in worden gezien.

9.3 Planning & Control

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplicht het college de gemeenteraad jaarlijks te informeren over het gevoerde grondbeleid. Dit gebeurt door een paragraaf grondbeleid in de jaarrekening en de begroting op te nemen. Hierin legt het college verantwoording af over de grondexploitaties en de totale financiële positie van het taakveld bouwgrondexploitatie met haar reserves en voorzieningen. Aan de orde worden gesteld: de uitvoering van het grondbeleid, het financiële beleid van de bouwgrondexploitaties, de financiële weerbaarheid en risico's, de voorraad gronden en er wordt een toelichting per complex gegeven.

Ook in de (programma)begroting wordt standaard een paragraaf grondbeleid opgenomen.

Uit het voorgaande blijkt dat de Planning & Control (P&C) voor de grondexploitaties wordt meegenomen in de gemeentebrede P & C cyclus. De gemeenteraad wordt zodoende twee maal per jaar (bij de begroting en de jaarrekening) uitgebreid geïnformeerd over het taakveld bouwgrondexploitatie. Ook tussentijdse wijzigingen worden aan de raad gemeld.