

BIJLAGEN DEEL A

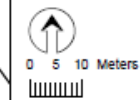
BIJLAGE 1



Verklaring

- Grens exploitatiegebied
- Kadastrale grens
- Bebouwingscontour

Grondgebruik	Oppervlakte	
Uitgeefbaar	16.432	
Groen	4.202	
Verharding	3.726	
Trottoir	2.634	
Parkeren	1.448	
	28.441 m2	



Gemeente Bernheze
Exploitatieplan Heeswijkse Akkers
Grondgebruikskaart
(oppervlaktes)

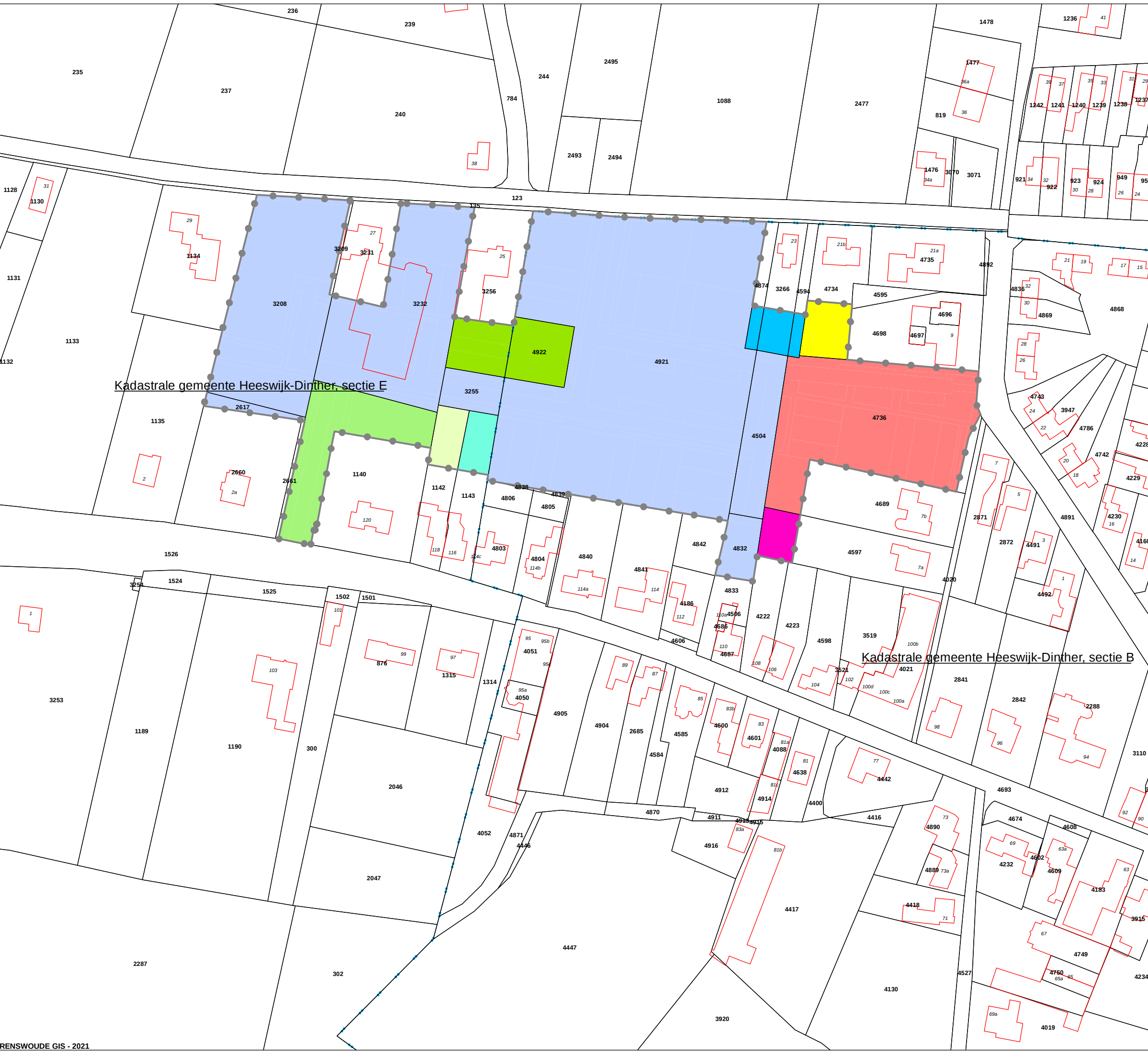
Renswoude GIS

Reedbusstraat 1-3
5473 GJ Heeswijk-Ortmer
tel. 06 100 55799

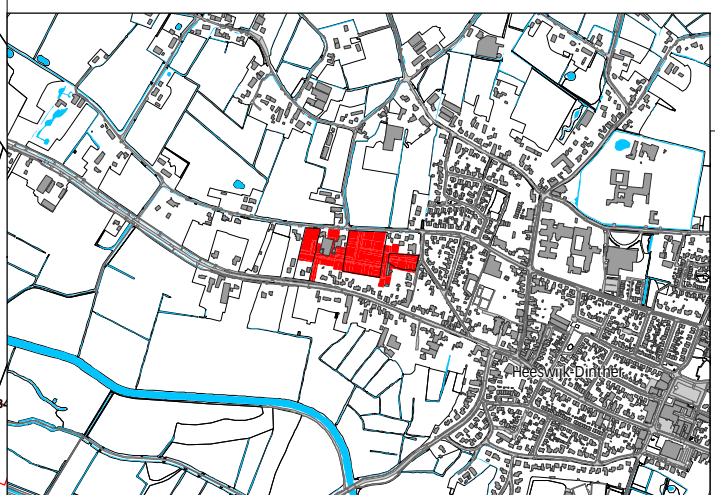
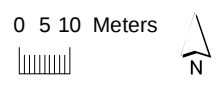
E info@renswoudegis.nl
W www.renswoudegis.nl

Schaal: 1:500	Afnummer:
Formaat: A1	
Datum: 25 mei 2022	
Projectnr. 373.20.4699	Tel./versie nr. 20.4699/06

BIJLAGE 2



- Verklaring
- Grens exploitatiegebied
- Kadastrale grens
- Bebouwingscontour
- Kadastrale sectiegrens
- Eigenaar 1
- Eigenaar 2
- Eigenaar 3
- Eigenaar 4
- Eigenaar 5
- Eigenaar 6
- Eigenaar 7
- Eigenaar 8
- Eigenaar 9



Gemeente Bernheze

Exploitatieplan Heeswijkse Akkers

Eigendommenkaart

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	Tekstversie nr. 20.4699.02+

BIJLAGEN DEEL B

BIJLAGE 1



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

Versie: Definitief
Datum: 10 juli 2022



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	15
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	16
5.	Marktontwikkelingen	17
5.1.	Macro-economische ontwikkelingen	17
5.2.	Markt voor bestaande woningen	18
5.2.1.	Landelijke woningmarkt	18
5.2.2.	Verwachtingen op de waardepeildatum (algemeen)	18

5.2.3.	Regionale woningmarkt.....	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.....	29
6.2.4.	Waardebepaling vanuit analyse van verzoening	30
6.3.	Backtesting.....	30
6.4.	Resumerend	31
6.5.	Finale waardering.....	32

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

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

Gemeente Bernheze

Contactpersoon: [REDACTED]

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 en ingeschreven bij Stichting Landelijk Register Gerechtigd Deskundigen (LRGD) als onteigeningsdeskundige-taxateur;

1.3. Opdrachtverstrekking

Op 11 april 2022 is door opdrachtgever opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

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 **wel** eerder heeft getaxeerd of daarvoor een waardebepaling heeft afgegeven cq. een advies uitgebracht, e.e.a. zoals nader toegelicht onder hoofdstuk 1.5 van dit rapport.
- 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 17 december 2020 en een daaropvolgende hertaxatie d.d. 8 november 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. 8 november 2020 en de Hertaxatie Inbrengwaarde Heeswijkse Akkers d.d. 14 december 2021, alsmede de onderliggende dossiers;

Ten aanzien van de hertaxatie verklaart taxateur nog het volgende:

- Ten aanzien van de hertaxatie Inbrengwaarde Heeswijkse Akkers d.d. 14 december 2021, geldt dat de waardepeildatum is gewijzigd;
- Mede omwille van de duidelijkheid heeft taxateur ervoor gekozen voor deze 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 de eerdere taxatierapporten en de onderliggende dossiers 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 NRVt

Onderhavige opdracht kwalificeert als een professionele taxatiedienst (PTD) voor Landelijk en agrarisch vastgoed in de zin van de reglementen van het NRVt. 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 toestanddatum d.d. 9 mei 2022;
- 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 o.a. 1 juni 2022 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 1 juni 2022.

1.14. Reactie opdrachtgever

Op 29 juni 2022 is een concepttaxatie verstrekt aan opdrachtgever. Op 29 juni 2022 heeft opdrachtgever per email en per telefoon zijn reactie gegeven op het concept-taxatierapport. Deze reactie gaf, behoudens het feit dat er enkele tekstuele wijzigingen zijn aangebracht en enkele verduidelijkende toevoegingen zijn gedaan, 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 2020 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. 9 mei 2022) 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. Tevens is van opdrachtgever nadere informatie ontvangen die betrekking heeft op een relatief geringe wijziging van het concept-bestemmingsplan Heeswijkse Akkers en deze informatie is in dit rapport betrokken.

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.

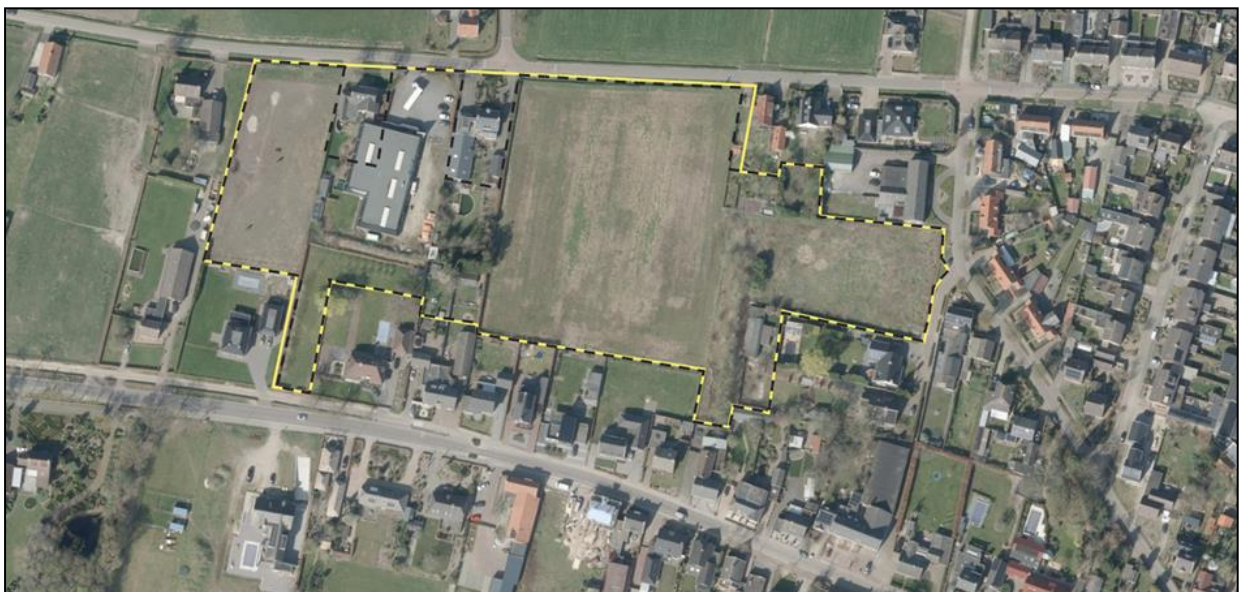
3. Beschrijving

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

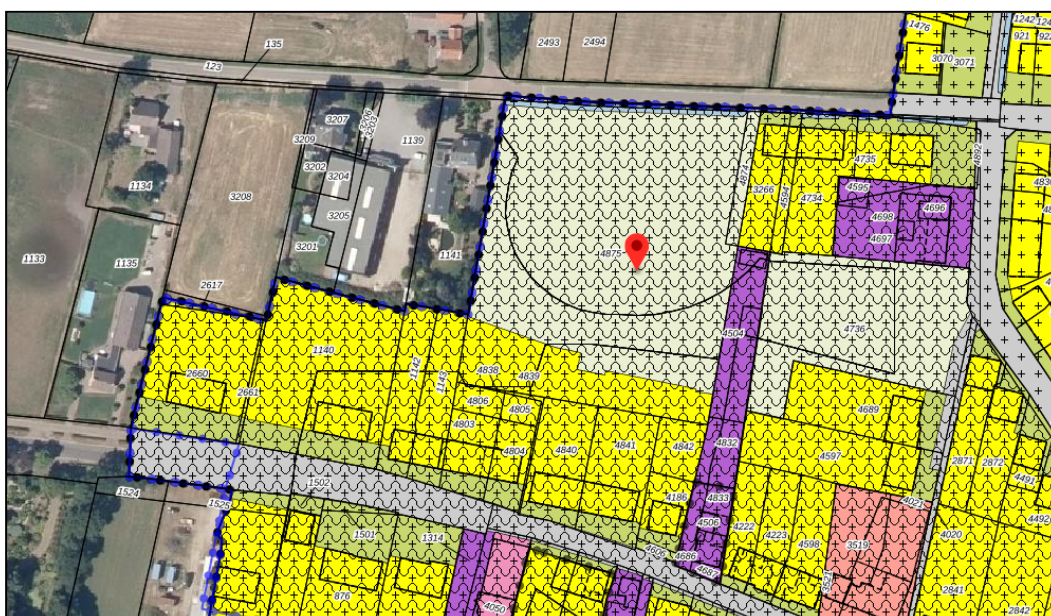
Het plangebied is in totaal 28.441 m² groot en hiervan is 58% uitgeefbaar, 15% groen en 27% verkeer/verblijf.



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). Voornoemde 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 het uitleggebied 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 zijn 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 egalisatieregels 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 gezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming 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, in hoofdzaak als gevolg van de aanwezigheid van een vrij brede watergang en het ontbreken van direct bruikbare voorzieningen, en daarbij 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 waardebeoordeling 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. Marktentwikkelingen

5.1. Macro-economische ontwikkelingen

Bron: Raming maart 2022 (CEP 2022) Centraal Planbureau:

De Russische inval in Oekraïne brengt naast veel leed, ook onzekerheid met zich mee. Het belangrijkste economische gevolg voor Nederland is op dit moment een nog hogere energieprijis. Andere mogelijke effecten – op handel, financiële markten en (via vertrouwenseffecten) op investeringen en consumptie – zijn op dit moment nog beperkt. De extra stijging van de energieprijzen komt bovenop een toch al forse inflatie, mede als gevolg van de economische schokken van de coronapandemie. Het Centraal Planbureau (CPB) raamt in het vandaag gepubliceerde Centraal Economisch Plan (CEP) de inflatie in 2022 op 5,2%. Om de gevoeligheid te illustreren is ook berekend wat het gevolg is als de energieprijzen langere tijd hoog blijven, en ook als ze deze zomer terugkeren naar het niveau van 2019. De inflatie in 2022 bedraagt in die varianten respectievelijk 6,0% en 3,0%.

De stijgende energieprijzen hebben hun weerslag op de statische koopkracht. In de basisraming daalt de koopkracht in 2022 in doorsnee met 2,7%, in de hoge variant met 3,4%, in de lage met 0,6%. Daarbij dient wel bedacht te worden dat de mate waarin de energieprijzen per huishouden worden ervaren, sterk zal verschillen. CPB-Directeur Pieter Hasekamp: “We gaan er vanuit dat iedereen de hogere energierekening vroeger of later in zijn of haar portemonnee zal voelen. Maar of het een tik of een dreun is, hangt af van het aandeel van de energiekosten in het besteedbaar inkomen. Ik maak me wel echt zorgen over mensen met lagere inkomens, zeker als die in een slecht geïsoleerd huis wonen. Dat soort effecten zijn niet zichtbaar in de standaard koopkrachtplaatjes.”

Het CPB raamt verder dat de binnenlandse productie blijft toenemen. De economie groeit in 2022 met 3,6% en in 2023 met 1,7%, de consumptie en de uitvoer leveren de grootste bijdrage. De groei wordt de komende jaren ook aangejaagd door de extra bestedingen uit het coalitieakkoord. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op tot 4,3% in 2023.

Raming maart 2022 (CEP 2022)	2020	2021	2022	2023
Productie neemt toe (bbp, groei %)	-3,8	4,8	3,6	1,7
Arbeidsmarkt blijft krap (werkloosheid, % beroepsbevolking)	4,9	4,2	4,0	4,3
Hoge energieprijzen geven fors hogere inflatie (cpi, %)	1,3	2,7	5,2	2,4
Statische koopkracht dit jaar onderuit, daarna herstel (%)	2,5	0,1	-2,7	1,9
Overheidstekort daalt op korte termijn (% bbp)	-4,2	-4,4	-2,5	-2,3

Het CEP bevat ook een verkenning van de budgettaire en economische ontwikkeling tot 2030. Die laat onder meer zien dat de koopkrachtontwikkeling over de gehele kabinetsperiode (2022-2025) licht positief is, doordat de loongroei in de jaren na 2022 de inflatie overtreft. De verkenning laat ook zien dat de extra uitgaven uit het coalitieakkoord vooral na 2025 in de overheidsfinanciën zichtbaar worden, bovenop het effect van de vergrijzing. Het overheidstekort loopt op tot 3,5% bbp in 2030, de staatschuld stijgt tussen 2025 en 2030 met zo'n 8%-punt tot 61% bbp.

5.2. Markt voor bestaande woningen

5.2.1. Landelijke woningmarkt

Per waardepeildatum 7 april 2022 was de publicatie "Analyse woningmarkt, 1e kwartaal 2022" van beroepsorganisatie NVM beschikbaar. In deze publicatie is de landelijke woningmarkt als volgt samengevat:

- Er werden bijna 29.000 woningen verkocht door NVM-makelaars, bijna 19% minder dan vorig jaar. Het zijn er 18% minder dan in het laatste kwartaal van 2021. De transactieprijs bedraagt 428 duizend euro, een prijsstijging in een jaar tijd van 13,7%. Wel is er een daling van 2,1% met een kwartaal eerder.
- De verkooptijd van verkochte woningen bedraagt nu 24 dagen. Voor het vierde achtereenvolgende kwartaal ligt de verkooptijd tussen 22 en 24 dagen.
- 79% van alle woningen werd verkocht voor een prijs hoger dan de vraagprijs.
- Het koopwoningaanbod in Nederland ligt in vergelijking met een jaar geleden ruim 4% lager, maar in vergelijking met een kwartaal eerder juist 10% hoger. In totaal staan er aan het eind van het 1 e kwartaal 2022 ruim 17.100 woningen te koop. Er werden zo'n 32.300 woningen in het 1e kwartaal 2022 op de markt gebracht, vergelijkbaar met een jaar geleden. Op jaarbasis gaat het om ruim 141 duizend woningen, flink lager dan de aantallen die jarenlang rond de 170 duizend op jaarbasis lagen.
- De looptijd van het te koop staande aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld al te koop staat, bedraagt 36 dagen.
- De Nederlandse koopwoningmarkt blijft aanhoudend krap, maar is wel het afgelopen kwartaal wat ruimer geworden met een indicator van 1,8.
- De instroomquote ligt zeer hoog. Er komen ruim 2 keer zo veel woningen te koop in het kwartaal als er aan het begin van het kwartaal te koop stonden.
- In het 1 e kwartaal van 2022 zijn 7.150 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels verkocht, een daling van 29% ten opzichte van een jaar eerder. Het is het derde achtereenvolgende tegenvallende kwartaal. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in het 1 e kwartaal 2022 uitgekomen op 466 duizend euro, een toename van 11,5% in een jaar tijd.
-

5.2.2. Verwachtingen op de waardepeildatum (algemeen)

De verwachtingen ten aanzien van huizenmarkt zijn als volgt samen te vatten:

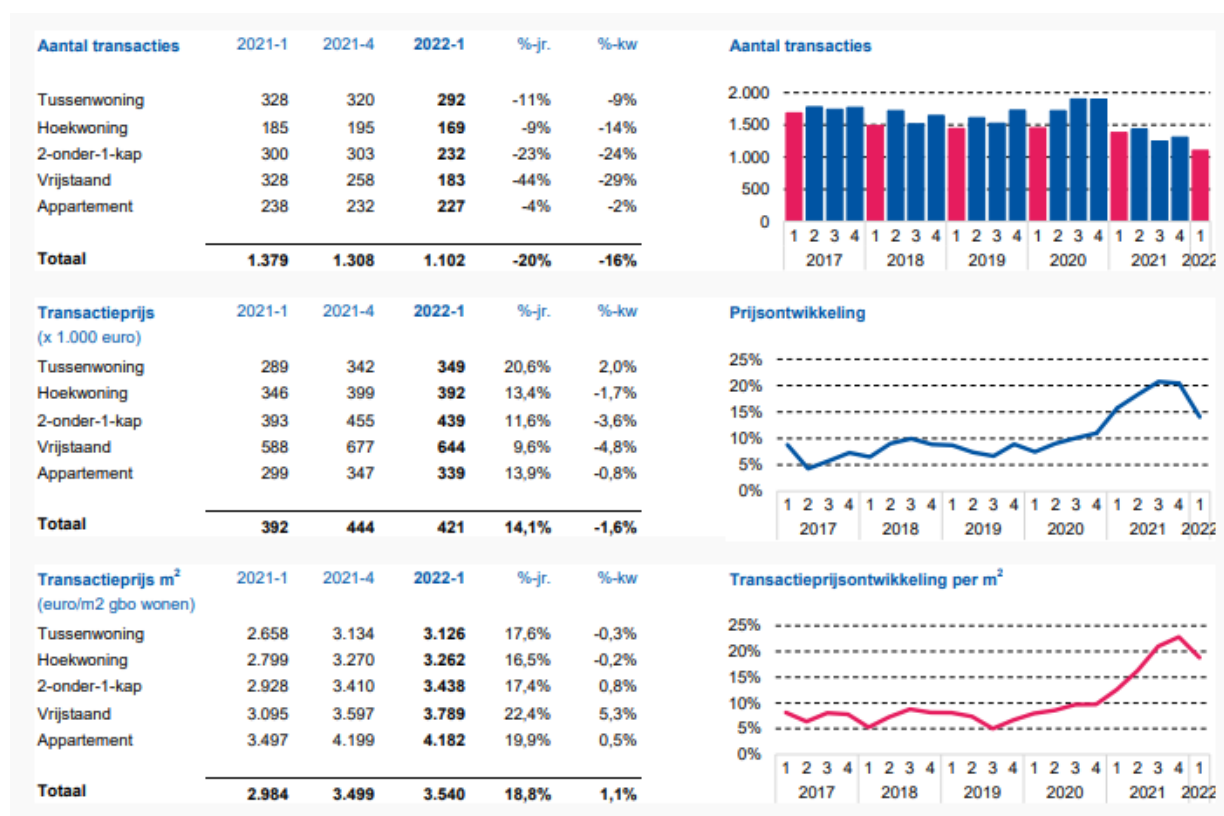
- Aanhoudende vraag doordat het aanbod beperkt is en de realisatie van nieuwbouw achterblijft bij de behoefte;
- Stijgende rente en daarmee stijgende hypotheekrente;
- De oplopende rente zal de prijsstijging afremmen;
- Hoge energieprijzen benadrukken het belang van woningverduurzaming;

5.2.3. Regionale woningmarkt

Volgens de kwartaalcijfers van het eerste kwartaal van 2022 van de regio Noordoost-Noord-Brabant afkomstig van beroepsorganisatie NVM bedroeg het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2022 1.102 stuks. Dat is circa 20% minder ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde woningprijs bedroeg circa € 421.000, dat is 14,1% meer ten opzichte van een jaar eerder. De verkooptijd is gedaald van 58 dagen naar 21 dagen. In het eerste kwartaal van 2022

werden 17.108 woningen te koop aangeboden. Dat is circa 4% minder dan het jaar daarvoor. De gemiddelde vraagprijs bedroeg € 519.000, dat is 10% meer ten opzichte van een jaar eerder. Voor specifiek de gemeente Bernheze geldt dat het aantal transacties met 16% is afgenomen ten opzicht van het vorig kwartaal, op jaarbasis bedraagt dit verschil 35%.

Onderstaand is het aantal transacties, alsmede de prijsontwikkeling en de prijsontwikkeling per m² schematisch weergegeven:



Bron: NVM Woningmarkt kwartaalcijfers Noordoost-Noord-Brabant 1^e kwartaal 2022.

5.3. Markt voor nieuwbouwwoningen

(Bron: NVM, Kwartaalcijfers nieuwbouw Eerste kwartaal 2022)

In het eerste kwartaal van 2022 zijn circa 6.450 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels te koop gezet, 7 procent minder dan vorig jaar. Als gevolg hiervan daalt ook het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en bouwkvavels, maar liefst -29% naar 7.150. Wat te koop komt, wordt zeer snel verkocht. Toch stijgen de prijzen minder hard, +11,5% in een jaar. Voor een nieuwbouwwoning wordt gemiddeld € 466.000 euro betaald. De helft van de nieuwbouw is 5 ton of duurder, de markt onder de 2 ton ontbreekt volledig. Ten aanzien van nieuw aanbod geldt dat het eerste kwartaal traditioneel een periode is waarin weinig nieuwbouwprojecten op de markt komen, maar zo'n laag aantal als het eerste kwartaal van 2022 is wel opvallend. In totaal zijn slechts 6.450 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels via NVMmakelaars te koop gezet, het laagste aantal sinds 2016 en 7% lager dan dezelfde periode een jaar eerder.

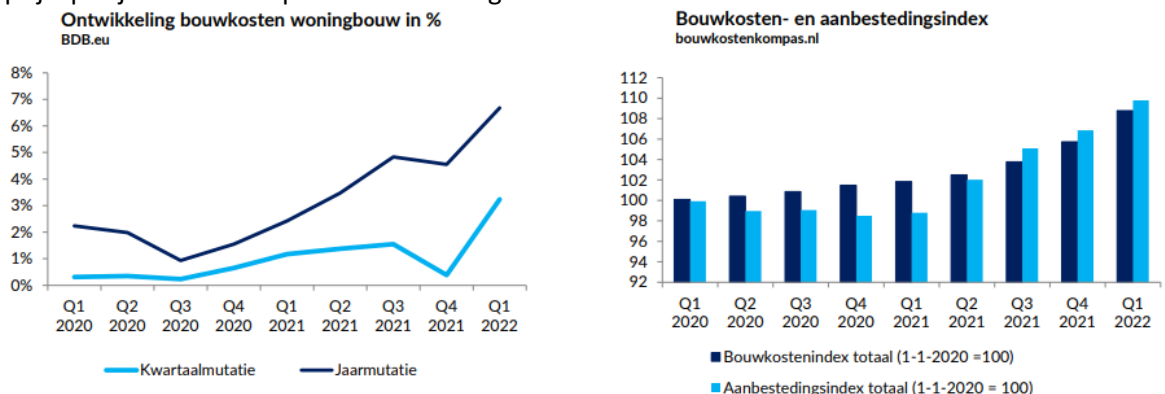
In het eerste kwartaal van 2022 zijn 7.150 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVMmakelaars verkocht, een daling van 29%. Over een periode van 12 maanden zijn 33 duizend nieuwbouwwoningen en bouw kavels verkocht. Zo gaat de trend van de transacties gelijk op met die van het nieuwe aanbod. Het dalend aantal verkopen wordt veroorzaakt door het gebrek aan aanbod en niet door een lagere vraag naar nieuwbouwwoningen. Van nieuwbouwwoningen die in het laatste kwartaal van 2021 te koop werden gezet, was een kwartaal later al 75% verkocht. Een groot deel van de resterende kwart is al onder optie.

De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 11,5% in de periode van een jaar. Net als in de bestaande bouw is de prijsontwikkeling van nieuwbouw minder extreem dan voorgaande kwartalen. Door de focus op appartementen zijn nieuwbouwwoningen steeds kleiner worden. Dit drukt de absolute prijs van nieuwbouw een beetje. De prijsontwikkeling per vierkante meter woonruimte steeg nog met 14,4%. De gemiddelde nieuwbouwwoning kostte in het eerste kwartaal van 2022 ruim € 466.000, bijna € 40.000 euro hoger dan een gemiddelde woning in de bestaande bouw.

Er werden de afgelopen jaren structureel meer bouwvergunningen afgegeven dan er nieuwbouwwoningen worden verkocht. In 2021 werden er ca. 74.000 vergunningen verleend voor de bouw van nieuwe woningen. Dit betreft een stijging van 10% op jaarbasis en het hoogste aantal in meer dan tien jaar (CBS, 2022a). (Bron: Kwartaalbericht Grondexploitaties Q1 2022, Metafoor)

5.4. Ontwikkeling woningbouwkosten

Het afgelopen jaar (Q1 2021 – Q1 2022) stegen de woningbouwkosten met 6,68%. De stijging bedroeg afgelopen kwartaal 3,23%; beduidend hoger dan de stijging van 0,38% in het vierde kwartaal van 2021. De woningbouwkostenstijging is dus toegenomen, na een afzwakking in het vorige kwartaal. Dit is de hoogste stijging sinds de aanpassing van de EPC-norm in 2015. De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. De aanbestedingsindex van woningbouwkosten ligt sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 2,74% gestegen. Op jaarbasis betreft de stijging 11,11% (Bouwkostenindex, 2022). De blijvend grote vraag naar nieuwbouwwoningen en de doorrekening van de stijgende bouwkosten door de aannemers heeft een prijsopdrijvend effect op de aanbestedingen.



(Bron: Kwartaalbericht grondexploitaties Q1 2022, 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; - trek vanuit de stad naar het (meer) landelijk gebied	- rentestijging - stijging bouw- en materiaalkosten - stikstofproblematiek

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.	GO (geraamd)	Koopsom	inhoud
22-4-2022	Jan Habrakenstraat 13	Heeswijk-Dinther	1635	214	€ 600.000	708
01-04-22	Mgr van Oorschotstraat 35	Heeswijk-Dinther	7620	173	€ 1.000.000	573
01-03-22	Rukven 2a	Heeswijk-Dinther	2690	257	€ 658.000	850
02-02-22	Hommelsedijk 7	Heeswijk-Dinther	461	109	€ 395.000	361
10-12-21	Lariestraat 28	Heeswijk-Dinther	284	155	€ 550.000	512
01-11-21	Nobisweg 28	Heeswijk-Dinther	1640	283	€ 940.000	939
12-08-2021	Ptr Van den Elsenstraat 1A	Heeswijk-Dinther	525	144	€ 567.890	550
02-08-2021	Kameren 1B	Heeswijk-Dinther	2660	278	€ 1.170.000	985
29-03-2021	Dokter Boutkanstraat 10	Heeswijk-Dinther	1086	232	€ 480.000	462
18-03-2021	Ptr Van den Elsenstraat 12	Heeswijk-Dinther	2339	203	€ 725.000	600
01-03-2021	Abdijstraat 21	Heeswijk-Dinther	785	126	€ 495.000	543
01-03-2021	Hoog-Beugt 18	Heeswijk-Dinther	10878	589	€ 867.500	1955

Datum	Adres	Plaats	€/m² GBO	Ligging	Perceelsomvang	GBO omvang
22-4-2022	Jan Habrakenstraat 13	Heeswijk-Dinther	€ 2.807	Goed	Goed	Normaal
01-04-22	Mgr van Oorschotstraat 35	Heeswijk-Dinther	€ 5.781	Voldoende	Zeer ruim	Voldoende
01-03-22	Rukven 2a	Heeswijk-Dinther	€ 2.564	Goed	Ruim	Normaal
02-02-22	Hommelsedijk 7	Heeswijk-Dinther	€ 3.624	Voldoende	Voldoende	Voldoende
10-12-21	Lariestraat 28	Heeswijk-Dinther	€ 3.558	Goed	Gering	Normaal
01-11-21	Nobisweg 28	Heeswijk-Dinther	€ 3.316	Goed	Goed	Ruim
12-08-2021	Ptr Van den Elsenstraat 1A	Heeswijk-Dinther	€ 3.944	Goed	Voldoende	Voldoende
02-08-2021	Kameren 1B	Heeswijk-Dinther	€ 4.209	Goed	Ruim	Normaal
29-03-2021	Dokter Boutkanstraat 10	Heeswijk-Dinther	€ 2.069	Voldoende	Goed	Normaal
18-03-2021	Ptr Van den Elsenstraat 12	Heeswijk-Dinther	€ 3.571	Goed	Ruim	Normaal
01-03-2021	Abdijstraat 21	Heeswijk-Dinther	€ 3.929	Voldoende	Voldoende	Voldoende
01-03-2021	Hoog-Beugt 18	Heeswijk-Dinther	€ 1.473	Voldoende	Zeer ruim	Ruim

Voorname referentietransacties indiceren een marktwaarde die ligt binnen de bandbreedte van € 1.437 tot € 5.781 / m² gebruiksooppervlak (GO).

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

Datum	Adres	Plaats	Perceelsopp.	Koopsom	Opm.	€/ m ²
25-4-2022	Heilarensestraat 15b	Heeswijk-Dinther	351	€ 206.100	o.v.b.	€ 587
25-4-2022	Heilarensestraat 15b	Heeswijk-Dinther	351	€ 206.100	o.v.b.	€ 587
21-1-2022	Leliestraat	Heesch	1215	€ 420.000	o.v.b.	€ 346
29-3-2022	Koksteeg	Vinkel	1796	€ 415.000	v.o.n.	€ 231
28-3-2022	Koksteeg	Vinkel	1517	€ 345.000	v.o.n.	€ 227
30-3-2022	Koksteeg	Vinkel	1608	€ 375.000	v.o.n.	€ 233
25-3-2022	Koksteeg	Vinkel	1699	€ 399.000	v.o.n.	€ 235

De referentietransacties en het getoonde aanbod indiceren kavelprijzen die variëren van circa € 231 tot € 587 per m². Het verschil laat zich in hoofdzaak verklaren door de oppervlakte en daarbij tevens door de ligging, bouw mogelijkheden. Ten aanzien van de oppervlakte 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	€ 400,00	k.k.
500	tot	1000 m ²	€ 200,00	k.k.
1000	tot	1500 m ²	€ 100,00	k.k.
1500	tot	2500 m ²	€ 50,00	k.k.
2500	tot	5000 m ²	€ 25,00	k.k.

Ten aanzien van de prijzen van percelen landbouwgrond geldt dat in deze regio prijzen worden gerealiseerd die variëren van circa € 75.000/ ha tot circa € 110.000/ ha.

Ten aanzien van de hieronder weergegeven referentietransacties geldt dat de transactie waarbij circa € > 96.000/ ha is betaald, sprake is van de aankoop van grond die rondom de woning van de koper is gelegen en/ of in de nabijheid van het bedrijf van koper is gelegen en waardoor er derhalve subjectieve elementen in de prijsvorming zijn betrokken. De overige transacties kunnen als representatief worden beschouwd en op basis daarvan komt taxateur tot een hectareprijs voor landbouwgrond ad € 85.000/ ha.

Periode	Kadastraal bekend	Cultuurtoestand	Oppervlakte	Prijs/ ha
Q1 2022	HWK02D 01007G0000	Bouwland	00.81.60 ha	€ 101.103
Q1 2022	HWK02F 00442G0000	Grasland	01.72.00 ha	€ 104.651
Q1 2022	HWK02F 00443G0000	Grasland	01.02.00 ha	€ 110.000
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

6.2. Complexwaarde

6.2.1. Residuele grondwaardewaarde-methode

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 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 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 € 140/ m² waarbij de volgende parameters zijn gehanteerd:

- | | |
|-----------------------|--------|
| - Looptijd | 6 jaar |
| - Kostenstijging | 3,00% |
| - Opbrengstenstijging | 2,00% |
| - 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 € 122/ 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 2022	Loosbroek	Gemeente Bernheze	01.90.24 ha	circa € 50/ m ²	Hyp 4 84269/ 108	Verwerving tbv plan Hanenbergstraat, koopsom incl BTW € 60/ m ²
Q1 2022	Loon op Zand	Gemeente Loon op Zand	01.93.60 ha	circa € 61/ m ²	Hyp 4 83540/ 136, 137 en 138	Verwerving ten behoeve van Sweensstraat-West/ tussenkomst van Wanrooij Projectontwikkeling
Q1 2022	Heesch	Comb. Muller-Wagemakers VOF	01.99.60 ha	circa € 83/ m ²	Hyp 4 83709/ 94	Op percelen werd/ was WVG gevestigd. Vestiging WVG ten behoeve van woningbouw
Q4 2021	Goirle	Heijmans Vastgoed BV	00.87.45 ha	circa € 75/ m ²	Hyp 4 83227/ 96	Betreft percelen gelegen nabij woningbouw De Boschkens, tevens eventueel nabetaling ad € 10/ m ² verschuldigd.
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
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
Q1 2021	Heeswijk-Dinther	Gemeente Bernheze	01.47.99 ha	circa € 43/ m ²	Hyp 4 80833/122	Koopsom vermeerderd met BTW bedraagt € 52/ m ² . Bestemmingsplan is vastgesteld, procedure RvS loopt nog

De transactie waarbij de Gemeente Bernheze als koper optrad en 1.90.24 ha heeft verworven ten behoeve van het plan Hanenbergstraat. Dit betreft een (kleinschalige) ontwikkellocatie die nog nader uitgewerkt moet worden, nabij de kern van het dorp Loosbroek.

De transactie waarbij de Gemeente Loon op Zand 1.93.60 ha heeft verworven, betreft een transactie waarbij Van Wanrooij als verkoper optrad en waarbij de verwerving in het kader van de (afronding) Sweensstraat-West fase 1 en 2. Op een deel van de percelen rust een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming kan worden gewijzigd naar 'woongebied'.

De transactie waarbij Combinatie Muller-Wagemakers optrad als koper, betreft de aankoop van een aantal percelen cultuurgrond waarop de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd. De percelen grenzen aan het (deels) gerealiseerde woningbouwplan De Erven en het betreft daarmee de verdere voortzetting en uitbreiding van een reeds bestaande ontwikkellocatie cq reeds bestaand uitlegebied.

De transactie waarbij Heijmans Vastgoed 0.87.45 ha heeft verworven, betreft de aankoop van een aantal percelen cultuurground grenzend aan een reeds (deels) gerealiseerde woningbouwontwikkeling (De Boschkens). Er zijn afspraken gemaakt over een eventueel verschuldigde nabetaling ad € 10/ m² indien het woningbouwprogramma minder sociale woningbouw kent dan op basis van het beleid te verwachten is.

De transactie waarbij de Gemeente Geldrop-Mierlo 0.81.40 ha heeft verworven, betreft de aankoop van een aantal percelen cultuurground 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 uitgaafbare 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 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.

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.

Vornoemde referentietransacties geven een indicatief prijsbeeld van de wijze waarop marktpartijen zich in de (regionale) markt manifesteren. De betaalde prijzen (inclusief eventuele nabetaling) variëren van € 40/ m² tot € 83/ m² e.e.a. hoofdzakelijk afhankelijk van de status van de planvorming en het eventuele bouwplan. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de transacties van recentere datum een hogere koopsom indiceren. De transacties die in het laatste kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 als representatief zijn aangemerkt, kennen een bandbreedte van € 61/ m² - € 83/ m².

Ondanks de stijgende bouwkosten en een afvlakkende stijging van de woningprijzen, geven deze referenties een prijsbeeld weer dat aanzienlijk hoger ligt dan in het jaar ervoor.

De gemiddelde transactievoorwaarden voor bouw kavels laten een vergelijkbaar beeld zien en de prijzen voor bouw kavels in het eerste kwartaal van 2022 liggen 9,23% hoger dan de prijzen in het laatste kwartaal van 2021. Op jaarbasis bedraagt deze stijging 27,73%.

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 € 65/ 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.

Uitgaande van een marktconforme rekenrente en rekening houdend met de hiervoor genoemde excessieve verwervingslasten – bedraagt het (positieve) exploitatieresultaat circa € 805.000. Indien wordt gerekend met de gemeentelijke rentepercentages bedraagt het (positieve) exploitatieresultaat circa € 1.305.000.

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 € 65/ m².

6.3. Backtesting

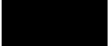
Taxateur heeft in december 2020 eveneens een Taxatierapport raming Inbrengwaarden inzake Heeswijkse Akkers, opgesteld. In dat rapport is een complexwaarde vastgesteld van € 50/m² en is de waarde die dient als uitgangspunt voor het (gestaffeld) bepalen van de waarde van achtertuinen bepaald op € 300/ m². In de hertaxatie die in november 2021 heeft plaatsgevonden 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 in de hertaxatie van november 2021 ten opzichte van de taxatie van december 2020 is gewijzigd van € 75.000/ ha naar € 80.000/ ha.

In deze hertaxatie (juni 2022) geldt dat de complexwaarde en de waarde van dient als uitgangspunt voor het (gestaffeld) bepalen van de waarde van achtertuinen bepaald op respectievelijk € 65/ m² en € 400/m². Ten aanzien van de waarde van landbouwgrond geldt dat deze is gewijzigd en thans € 85.000/ ha bedraagt.

Voorname wijzigingen zijn in hoofdzaak een gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden en een gewijzigd marktsentiment 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:

Volg nr	Rechthebbende	Opp in expl		Bebouwd J/N	Waarde opstallen/ inrichting	Sloopkosten	Op basis huidig gebruik	Complexwaarde	IBW
1A	Gemeente Bernheze	3.325	m ²	Ja	In volledige schadeloosstelling	€ 75.000	€ -	€ 216.125	€ 1.006.559
1B	Gemeente Bernheze	154	m ²	Nee	€ -	€ -	€ 31.425	€ 240.305	€ 240.305
		3.543	m ²						
1C	Gemeente Bernheze	11.139	m ²	Nee	€ -	€ -	€ 94.682	€ 724.035	€ 724.035
1D	Gemeente Bernheze	925	m ²	Nee	€ -	€ -	€ 26.300	€ 85.475	€ 85.475
		390	m ²						
1E	Gemeente Bernheze	414	m ²	Nee	€ -	€ -	€ 8.280	€ 26.910	€ 26.910
2		551	m ²	Ja	€ 10.000	€ 3.500	€ 42.550	€ 35.815	€ 52.550
		638	m ²	Nee	€ -	€ -	€ 5.104	€ 41.470	€ 41.470
3		91	m ²	Ja	€ 5.000	€ 1.000	€ 60.500	€ 26.325	€ 65.500
		228	m ²						
		86	m ²						
4		444	m ²	Ja	€ -	€ -	€ 73.800	€ 28.860	€ 73.800
5	Dobi BV	3.992	m ²	Ja	€ -	€ 21.000	€ 33.932	€ 259.480	€ 259.480
6		302	m ²	Ja	€ -	€ -	€ 30.200	€ 19.630	€ 30.200
7		310	m ²	Ja	€ 20.000	€ 3.500	€ 62.000	€ 20.150	€ 82.000
8		325	m ²	Ja	€ 10.000	€ 1.500	€ 65.000	€ 21.125	€ 75.000
9		1.584	m ²	Ja	€ 10.000	€ -	€ 28.150	€ 102.960	€ 102.960
28.441									€ 2.866.244

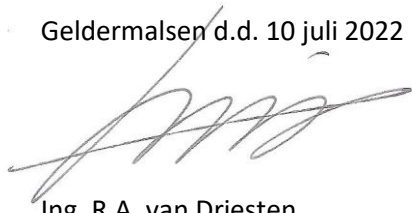
6.5. Finale waardering

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

Totaal (afgerond): € 2.870.000

Zegge: twee miljoen achthonderdenzeventigduizend euro

Geldermalsen d.d. 10 juli 2022



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

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1016.1079EP3d1

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Opsteller:	N.J.A.M. van Vugt
Printdatum:	14 juli 2022
Modelversie:	2201

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Opsteller:	N.J.A.M. van Vugt
Datum:	14-jul-22
Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum contante waarde	1 januari 2022
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Prijspeil	1 januari 2022
Looptijd exploitatie	6,0
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Renteverlies	1,55%
Rentewinst	1,55%
Rente contant	1,55%
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Berekening					
Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 3.082.050	€ 1.668	€ 3.083.718
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 2.815.000	-	€ 2.815.000
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 55.000	-	€ 55.000
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 100.000	-	€ 100.000
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 112.050	€ 1.668	€ 113.718
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 2.876.270	€ 117.468	€ 2.993.739
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 46.550	€ 347	€ 46.897
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 7.600	€ 113	€ 7.713
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.660.000	€ 99.846	€ 1.759.846
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ 330.000	-	€ 330.000
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 41.679	€ 1.890	€ 43.569
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	-	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 259.820	-	€ 259.820
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 117.384	-	€ 117.384
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	-	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 196.965	-	€ 196.965
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 9.000	€ 134	€ 9.134
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 195.000	€ 15.139	€ 210.139
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	-	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 12.272	-	€ 12.272
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 102.496
		TOTAAL KOSTEN	€ 5.958.320	€ 119.137	€ 6.179.953
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 7.041.649	€ 308.969	€ 7.350.618
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 6.498.649	€ 308.969	€ 6.807.618
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	-	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ 543.000	-	€ 543.000
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 7.041.649	€ 308.969	€ 7.350.618
Resultaat op einddatum 01-01-2027					€ 1.170.665
Resultaat op contante waarde 01-01-2022					€ 1.084.009

Ruimtegebruik	
Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	28.441	m2	
69,9%	HEESWIJK-DINTHER: E 3232, E2617, E 3208, B 4921, B 4504, B 4832 en E 3255	19.890	m2	
14,0%	HEESWIJK-DINTHER: B 4736 gedeeltelijk	3.992	m2	
4,2%	HEESWIJK-DINTHER: B 4922 + E 3256 gedeeltelijk	1.189	m2	
1,1%	HEESWIJK-DINTHER: E 1143 gedeeltelijk	310	m2	
1,6%	HEESWIJK-DINTHER: B 4734 gedeeltelijk	444	m2	
5,6%	HEESWIJK-DINTHER: E 1140 gedeeltelijk	1.584	m2	
1,4%	HEESWIJK-DINTHER: B 4874 gedeeltelijk, B 3266 gedeeltelijk en B 4594 gedeeltelijk	405	m2	
1,1%	HEESWIJK-DINTHER: B 4597 gedeeltelijk	302	m2	
1,1%	HEESWIJK-DINTHER: E 1142 gedeeltelijk	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 sociale huur	1.392,5	m2	
4,0%	Rijwoning koop (goedkoop)	1.124,5	m2	
7,1%	Rijwoning koop (middelduur)	2.021,1	m2	
8,9%	Rijwoning koop (duur)	2.541,7	m2	
15,8%	2*1-kapwoning	4.494,1	m2	
9,1%	Vrijstaand	2.588,0	m2	
8,0%	Patiowoning	2.269,9	m2	
42%	Openbaar gebied	12.009	m2	
27,5%	Verharding	7.807	m2	
	rijweg	3.726	m2	
	trottoir	2.634	m2	
	parkeren	1.448	m2	
14,8%	Groen	4.202	m2	
0,0%	Water		m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
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						€ 7.041.649			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied						€ 6.498.649			
		72	won								
		12	won	€ 20.078,20	12	st	€ 240.938		1,00	1.392,52	1.393
		9	won	€ 410,00	1.125	m2	€ 461.061		2,37	1.124,54	2.665
		13	won	€ 475,00	2.021	m2	€ 960.010		2,75	2.021,07	5.548
		14	won	€ 535,00	2.542	m2	€ 1.359.805		3,09	2.541,69	7.859
		12	won	€ 315,00	4.494	m2	€ 1.415.628		1,82	4.494,06	8.182
		5	won	€ 450,00	2.588	m2	€ 1.164.600		2,60	2.588,00	6.731
		7	won	€ 395,00	2.270	m2	€ 896.607		2,28	2.269,89	5.182
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€ -			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties						€ 543.000			
		* Bijdrage Kamersche-Hoef - riooloverstort		€ 211.000,00	1	post	€ 211.000				
		* Bijdrage Kamersche-Hoef - ontsluitingsweg		€ 332.000,00	1	post	€ 332.000				
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 7.041.649				37.559

Kostenraming	
Oprachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Berekening							
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden					€ 3.082.050
		Waarde van de gronden					€ 2.815.000
		* Inbrengwaarde gronden					
		HEESWIJK-DINTHER: E 3232, E2617, E 3208, B 4921, B 4504, B 4832 en E 3255	€ 2.083.284,00	1	post	€ 2.083.284	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4736 gedeeltelijk	€ 259.480,00	1	post	€ 259.480	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4922 + E 3256 gedeeltelijk	€ 84.020,00	1	post	€ 84.020	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1143 gedeeltelijk	€ 62.000,00	1	post	€ 62.000	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4734 gedeeltelijk	€ 73.800,00	1	post	€ 73.800	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1140 gedeeltelijk	€ 92.960,00	1	post	€ 92.960	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4874 gedeeltelijk , B 3266 gedeeltelijk en B 4594 gedeeltelijk	€ 60.500,00	1	post	€ 60.500	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4597 gedeeltelijk	€ 30.200,00	1	post	€ 30.200	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1142 gedeeltelijk	€ 65.000,00	1	post	€ 65.000	
		* Afronding	€ 3.756,00	1	post	€ 3.756	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ 55.000
		HEESWIJK-DINTHER: E 3256	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1143 gedeeltelijk	€ 20.000,00	1	post	€ 20.000	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1140 gedeeltelijk	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000	
		HEESWIJK-DINTHER: B 4594 gedeeltelijk	€ 5.000,00	1	post	€ 5.000	
		HEESWIJK-DINTHER: E 1142 gedeeltelijk	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000	
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 100.000
		* Bijkomende kosten verwerving gronden in bezit gemeente	€ 100.000,00	1	post	€ 100.000	
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 112.050
		* Opstallen	€ 112.050,00	1	st	€ 112.050	
6.13.1.c.2	6.2.4.a	Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 2.876.270
		Kosten onderzoeken					€ 46.550
		* Bodem-/asbestonderzoek	€ 12.800,00	1	post	€ 12.800	
		* Verkeersonderzoek	€ 7.000,00	1	post	€ 7.000	
		* Planschadeonderzoek	€ 5.000,00	1	post	€ 5.000	
		* Explosievenonderzoek	€ 5.000,00	1	post	€ 5.000	
		* Overige in het kader van het bestemmingsplan	€ 16.750,00	1	post	€ 16.750	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ 7.600
		* Bodemsanering	€ -	1	post	€ -	
		* Verrichten van grondwerken: opruimen en egaliseren	€ 0,27	28.441	post	€ 7.581	
		* Afronding	€ 19,00	1	post	€ 19	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 1.660.000
		6.2.5.a * Nutsvoorzieningen (deel dat niet uit gebruikstarieven kan worden gedekt)	€ -	1	post	€ -	
	6.2.5.a	Bouwwijk maken					
		* Riolering d=250mm leveren en aanbrengen	€ 137,72	715	m1	€ 98.468	
		* Huisaansluitingen d=125mm lev. en aanbr.	€ 424,26	140	stuk	€ 59.396	
		* Kolken lev. en aanbr.	€ 425,37	36	stuk	€ 15.207	
		* IT riool d=400mm lev. en aanbr.	€ 167,70	715	m1	€ 119.908	
		* Rioolgemaal	€ 16.659,76	1	stuk	€ 16.660	
		* Bouwstraat KK nw. lev. en aanbr.	€ 74,41	4.290	m2	€ 319.224	
		Woonrijp maken					
		* Kolken lev. en aanbr.	€ 436,45	36	stuk	€ 15.603	
		* Kolken herstellen	€ 124,39	36	stuk	€ 4.447	
		* Putten op hoogte stellen	€ 172,13	29	stuk	€ 4.923	
		* Infiltratievoorzieningen	€ 190,30	445	m3	€ 84.684	
		* Aansl. verharding op best. sit.	€ 16.659,67	3	post	€ 49.979	
		* Rijweg KK nw. herstraten	€ 28,88	4.290	m2	€ 123.882	
		* Voetpad lev. en aanbr. betontegel	€ 47,76	2.455	m2	€ 117.246	
		* Parkeerplaats lev. en aanbr. KK	€ 76,63	1.446	m2	€ 110.814	
		Groen en spelen					
		* Grondwerk tbv groen	€ 2,72	3.500	m2	€ 9.524	
		* Groen lev. en aanbr.	€ 5,50	3.500	m2	€ 19.250	
		* Bomen lev. en aanbr.	€ 725,00	40	stuk	€ 29.000	
		* Stelpost speeltoestellen	€ 11.106,50	2	post	€ 22.213	
	6.2.4.d	Openb. Verlichting/brandkranen/nutsvoorzieningen					
		* Lichtmast lev. en aanbr. (bouwverl)	€ 677,17	18	stuk	€ 12.189	
		* Lichtmast lev. en aanbr. (woonrijp)	€ 1.348,89	36	stuk	€ 48.560	
		Diversen					
		* Aanleg duikers Veldstraat	€ 182,14	35	m1	€ 6.375	
		* Herinrichten Veldstraat	€ 120,00	700	m2	€ 84.000	
		* Verplaatsen overstort	€ 240.000,00	1	post	€ 240.000	
		Nazorg					
		* Nazorg riolering	€ 5,44	1.430	m1	€ 7.783	
		* Nazorg verharding	€ 2,78	8.191	m2	€ 22.744	
		* Nazorg openbare verlichting	€ 52,50	54	stuk	€ 2.835	
		* Nazorg bomen	€ 125,00	40	stuk	€ 5.000	
		* Inboet groen	€ 2,05	3.500	m2	€ 7.192	
		* Afronding	€ 2.895,00	1	post	€ 2.895	
		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 * Bijdrage i.h.k.v. landschappelijke kwaliteitsverbetering (op een deel van het gebied van toepassing)	1%	over totale opbrengsten	€	41.679,22	€	41.679
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€	-
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht * Civiele en cultuurtechniek * Landmeten / vastgoedinformatie	€ 251.859,62 € 7.960,05	1 post 1 post	€	251.860 7.960	€	259.820
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen * Stedenbouw * Ruimtelijke ordening	€ 57.502,72 € 59.881,65	1 post 1 post	€	57.503 59.882	€	117.384
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€	-
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten * Verwerving * Projectmanagement * Planeconomie	€ 64.559,87 € 92.052,90 € 40.351,96	1 post 1 post 1 post	€	64.560 92.053 40.352	€	196.965
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer * Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto) * Afronding	€ 9.000,00 € -	1 post 1 post	€	9.000 -	€	9.000
6.2.4.l	Planschadekosten * Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 195.000,00	1 post	€	195.000	€	195.000
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€	-
6.2.4.n	Rentekosten / - opbrengsten (gerealiseerd) * Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten * Afronding	€ 12.271,99 € -	1 post 1 post	€	12.272 -	€	12.272
TOTAAL KOSTENRAMING						€	5.958.320

Fasering in %

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Fasering											
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	31-12-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028
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%	50%	50%						
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)	100%		100%		100%						
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	Verschil	Controle	31-12-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied											
- Rijwoning sociale huur	100%		100%			100%					
- Rijwoning koop (goedkoop)	100%		100%			35%	40%	25%			
- Rijwoning koop (middelduur)	100%		100%			35%	40%	25%			
- Rijwoning koop (duur)	100%		100%			35%	40%	25%			
- 2*1-kapwoning	100%		100%			35%	40%	25%			
- Vrijstaand	100%		100%			35%	40%	25%			
- Patiowoning	100%		100%			35%	40%	25%			
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:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Fasering										
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	31-12-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 2.815.000		€ 2.815.000	€ 2.815.000						
6.2.3.b Waarde van de opstallen	€ 55.000		€ 55.000	€ 55.000						
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 100.000		€ 100.000	€ 100.000						
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 112.050		€ 112.050		€ 112.050					
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 46.550		€ 46.550	€ 23.275	€ 23.275					
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 7.600		€ 7.600		€ 7.600					
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.660.000	€ 0	€ 1.660.000		€ 498.000	€ 498.000	€ 249.000	€ 249.000	€ 166.000	
6.2.4.d Kosten van maatregelen	€ 330.000		€ 330.000	€ 330.000						
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 41.679		€ 41.679			€ 41.679				
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties										
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 259.820		€ 259.820	€ 259.820						
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 117.384		€ 117.384	€ 117.384						
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities										
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 196.965		€ 196.965	€ 196.965						
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 9.000		€ 9.000		€ 9.000					
6.2.4.l Planschadekosten	€ 195.000		€ 195.000		€ 39.000	€ 39.000	€ 39.000	€ 39.000	€ 39.000	
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen										
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	€ 12.272		€ 12.272	€ 12.272						
Kosten per jaar	€ 5.958.320	€ 0-	€ 5.958.320	€ 3.909.716	€ 688.925	€ 578.679	€ 288.000	€ 288.000	€ 205.000	€ -
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	31-12-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 6.498.649		€ 6.498.649			€ 2.431.137	€ 2.503.084	€ 1.564.428		
- Rijwoning sociale huur	€ 240.938		€ 240.938			€ 240.938				
- Rijwoning koop (goedkoop)	€ 461.061	€ 0	€ 461.061			€ 161.371	€ 184.424	€ 115.265		
- Rijwoning koop (middelduur)	€ 960.010		€ 960.010			€ 336.003	€ 384.004	€ 240.002		
- Rijwoning koop (duur)	€ 1.359.805		€ 1.359.805			€ 475.932	€ 543.922	€ 339.951		
- 2*1-kapwoning	€ 1.415.628		€ 1.415.628			€ 495.470	€ 566.251	€ 353.907		
- Vrijstaand	€ 1.164.600		€ 1.164.600			€ 407.610	€ 465.840	€ 291.150		
- Patiowoning	€ 896.607		€ 896.607			€ 313.812	€ 358.643	€ 224.152		
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden										
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties	€ 543.000		€ 543.000		€ 271.500	€ 271.500				
Opbrengsten per jaar	€ 7.041.649		€ 7.041.649	€ -	€ 271.500	€ 2.702.637	€ 2.503.084	€ 1.564.428	€ -	€ -

Inflatie

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Indexering / inflatie											
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	31-12-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2022	0,00%								
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2022	0,00%								
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2022	0,00%								
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 1.668	1-1-2022	3,00%		€ 1.668						
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 347	1-1-2022	3,00%		€ 347						
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 113	1-1-2022	3,00%		€ 113						
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 99.846	1-1-2022	3,00%		€ 7.415	€ 22.577	€ 19.097	€ 27.140	€ 23.616		
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2022	3,00%								
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 1.890	1-1-2022	3,00%			€ 1.890					
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2022	3,00%								
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2022	3,00%								
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2022	3,00%								
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2022	3,00%								
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2022	3,00%								
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 134	1-1-2022	3,00%		€ 134						
6.2.4.l Planschadekosten	€ 15.139	1-1-2022	3,00%		€ 581	€ 1.768	€ 2.991	€ 4.251	€ 5.548		
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2022	0,00%								
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2022	0,00%								
Totaal kostenstijging per jaar	€ 119.137			€ -	€ 10.258	€ 26.235	€ 22.088	€ 31.391	€ 29.165	€ -	€ -
Opbrengstenstijging											
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	31-12-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 308.969					€ 69.656	€ 127.038	€ 112.275			
- Rijwoning sociale huur	€ 3.623	1-1-2022	1,00%			€ 3.623					
- Rijwoning koop (goedkoop)	€ 22.498	1-1-2022	2,00%			€ 4.865	€ 9.360	€ 8.272			
- Hoekwoning koop (goedkoop)		1-1-2022	2,00%								
- Rijwoning koop (middelduur)	€ 46.844	1-1-2022	2,00%			€ 10.130	€ 19.489	€ 17.224			
- Hoekwoning koop (middelduur)		1-1-2022	2,00%								
- Rijwoning koop (duur)	€ 66.352	1-1-2022	2,00%			€ 14.349	€ 27.605	€ 24.397			
- Hoekwoning koop (duur)		1-1-2022	2,00%								
- 2*1-kapwoning	€ 69.076	1-1-2022	2,00%			€ 14.938	€ 28.739	€ 25.399			
- Twee onder een kap (middelduur)		1-1-2022	2,00%								
- Twee onder een kap (duur)		1-1-2022	2,00%								
- Vrijstaand	€ 56.827	1-1-2022	2,00%			€ 12.289	€ 23.643	€ 20.895			
- Patiowoning	€ 43.750	1-1-2022	2,00%			€ 9.461	€ 18.202	€ 16.087			
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2022	0,00%								
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2022	0,00%								
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 308.969			€ -	€ -	€ 69.656	€ 127.038	€ 112.275	€ -	€ -	€ -

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Looptijd (jaren)	6,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Rente contant	1,55%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	31-12-2021	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027
Boekwaarde per ...														
Kosten nominaal	€ 5.958.320	€ -	€ 5.958.320	€ 3.909.716	€ 688.925	€ -	€ 578.679	€ -	€ 288.000	€ -	€ 288.000	€ -	€ 205.000	€ -
Kostenstijging	€ 119.137	€ -	€ 119.137	€ -	€ 10.258	€ -	€ 26.235	€ -	€ 22.088	€ -	€ 31.391	€ -	€ 29.165	€ -
Kosten incl. inflatie	€ 6.077.457	€ -	€ 6.077.457	€ 3.909.716	€ 699.183	€ -	€ 604.914	€ -	€ 310.088	€ -	€ 319.391	€ -	€ 234.165	€ -
Opbrengsten	€ 7.041.649	€ -	€ 7.041.649	€ -	€ 271.500	€ -	€ 2.702.637	€ -	€ 2.503.084	€ -	€ 1.564.428	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 308.969	€ -	€ 308.969	€ -	€ -	€ -	€ 69.656	€ -	€ 127.038	€ -	€ 112.275	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 7.350.618	€ -	€ 7.350.618	€ -	€ 271.500	€ -	€ 2.772.294	€ -	€ 2.630.122	€ -	€ 1.676.703	€ -	€ -	€ -
Saldo lopende jaar				€ 3.909.716-	€ 427.683-	€ -	€ 2.167.379	€ -	€ 2.320.033	€ -	€ 1.357.312	€ -	€ 234.165-	€ -
Saldo vorige jaar				€ -	€ 3.939.900-	€ 4.401.301-	€ 4.435.280-	€ 2.285.409-	€ 2.303.053-	€ 17.112	€ 17.244	€ 1.385.167	€ 1.395.861	€ -
Saldo op datum				€ 3.909.716-	€ 4.367.582-	€ 4.401.301-	€ 2.267.901-	€ 2.285.409-	€ 16.980	€ 17.112	€ 1.374.555	€ 1.385.167	€ 1.161.696	€ -
Rente per...				1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027
Renteparameter (lasten)				1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	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%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%
Rentesaldo	€ 102.496-			€ 30.184-	€ 33.719-	€ 33.979-	€ 17.509-	€ 17.644-	€ 131	€ 132	€ 10.612	€ 10.694	€ 8.969	€ -
NCW Rentesaldo	€ 94.909-													
Saldo lopende jaar				€ 3.939.900-	€ 4.401.301-	€ 4.435.280-	€ 2.285.409-	€ 2.303.053-	€ 17.112	€ 17.244	€ 1.385.167	€ 1.395.861	€ 1.170.665	€ -

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Looptijd (jaren)	6,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Renteparameter kosten	1,55%
Renteparameter opbrengsten	1,55%
Renteparameter contant	1,55%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	31-12-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027
Kosten nominaal	€ 5.958.320	€ 3.909.716	€ 688.925	€ 578.679	€ 288.000	€ 288.000	€ 205.000	€ -
Kostenstijging	€ 119.137	-	€ 10.258	€ 26.235	€ 22.088	€ 31.391	€ 29.165	€ -
Kosten op eindwaarde excl. rente	€ 6.077.457	€ 3.909.716	€ 699.183	€ 604.914	€ 310.088	€ 319.391	€ 234.165	€ -
Kosten contant excl. rente	€ 5.627.588							
Opbrengsten	€ 7.041.649	€ -	€ 271.500	€ 2.702.637	€ 2.503.084	€ 1.564.428	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 308.969	€ -	€ -	€ 69.656	€ 127.038	€ 112.275	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde excl. rente	€ 7.350.618	€ -	€ 271.500	€ 2.772.294	€ 2.630.122	€ 1.676.703	€ -	€ -
Opbrengsten contant excl. rente	€ 6.806.506							
Detailberekeningen contante opbrengsten								
6.2.7.a - Uitgifte van gronden								
nominaal	€ 6.498.649	€ -	€ -	€ 2.431.137	€ 2.503.084	€ 1.564.428	€ -	€ -
opbrengstenstijging	€ 308.969	€ -	€ -	€ 69.656	€ 127.038	€ 112.275	€ -	€ -
eindwaarde	€ 6.807.618	€ -	€ -	€ 2.500.794	€ 2.630.122	€ 1.676.703	€ -	€ -
contante waarde	€ 6.303.700							
6.2.7.c - Bijdrage andere exploitaties								
nominaal	€ 543.000	€ -	€ 271.500	€ 271.500	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
eindwaarde	€ 543.000	€ -	€ 271.500	€ 271.500	€ -	€ -	€ -	€ -
contante waarde	€ 502.806							

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 5.627.588
Totaal contante rentelasten	€ 94.909
Totaal contante bijdragen	€ 502.806
Totaal contant te verhalen kosten	€ 5.219.691
Totaal contante opbrengsten	€ 6.303.700
Totaal contante rentebaten	€ -
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 6.303.700
Maximaal te verhalen kosten	€ 5.219.691

Exploitatieplan, samenvatting

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
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, E2617, E 3208, B 4921, B 4504, B 4832 en E 3255	€ 3.383.664	64,82%	€ 2.083.284	100,00%	€ 1.127.750	54,13%	€ 955.534	45,87%	€ -	€ 3.383.664	64,82%	€ 2.255.914	64,52%	€ 1.300.380	55,25%
HEESWIJK-DINTHER: B 4736 gedeeltelijk	€ 711.624	13,63%	€ 259.480	100,00%	€ 136.467	52,59%	€ 123.013	47,41%	€ -	€ 711.624	13,63%	€ 575.158	16,45%	€ 452.144	19,21%
HEESWIJK-DINTHER: B 4922 + E 3256 gedeeltelijk	€ 438.297	8,40%	€ 94.020	100,00%	€ 93.870	99,84%	€ 150	0,16%	€ -	€ 438.297	8,40%	€ 344.428	9,85%	€ 344.277	14,63%
HEESWIJK-DINTHER: E 1143 gedeeltelijk	€ 98.365	1,88%	€ 82.000	100,00%	€ 82.000	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 98.365	1,88%	€ 16.365	0,47%	€ 16.365	0,70%
HEESWIJK-DINTHER: B 4734 gedeeltelijk	€ 160.428	3,07%	€ 73.800	100,00%	€ 73.800	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 160.428	3,07%	€ 86.628	2,48%	€ 86.628	3,68%
HEESWIJK-DINTHER: E 1140 gedeeltelijk	€ 82.024	1,57%	€ 102.960	100,00%	€ 38.505	37,40%	€ 64.455	62,60%	€ -	€ 82.024	1,57%	€ 43.519	1,24%	€ 20.936	-0,89%
HEESWIJK-DINTHER: B 4874 gedeeltelijk, B 3266 gedeeltelijk en B 4594 gedeeltelijk	€ 146.301	2,80%	€ 65.500	99,98%	€ 65.484	99,98%	€ 16	0,00%	€ -	€ 146.301	2,80%	€ 80.817	2,31%	€ 80.801	3,43%
HEESWIJK-DINTHER: B 4597 gedeeltelijk	€ 95.826	1,84%	€ 30.200	100,00%	€ 30.200	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 95.826	1,84%	€ 65.626	1,88%	€ 65.626	2,79%
HEESWIJK-DINTHER: E 1142 gedeeltelijk	€ 103.162	1,98%	€ 75.000	100,00%	€ 75.000	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 103.162	1,98%	€ 28.162	0,81%	€ 28.162	1,20%
Totaal	€ 5.219.691	100%	€ 2.866.244	100%	€ 1.723.075	58%	€ 1.143.169	42%	€ -	€ 5.219.691	100%	€ 3.496.616	100%	€ 2.353.447	100%

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
			nominaal	contant
Bruto oppervlakte		28.441 m2		
te handhaven		- m2		
Netto oppervlakte	100%	28.441 m2	37.559	37.955
Uitgeefbaar	58%	16.432 m2		
Rijwoning sociale huur		1.393 m2	1.393	1.402
Rijwoning koop (goedkoop)		1.125 m2	2.665	2.693
Rijwoning koop (middelduur)		2.021 m2	5.548	5.608
Rijwoning koop (duur)		2.542 m2	7.859	7.943
2^1-kapwoning		4.494 m2	8.182	8.270
Vrijstaand		2.588 m2	6.731	6.803
Patiowoning		2.270 m2	5.182	5.238
Openbaar	42%	12.009 m2		
Controle		0 m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€	5.219.691		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	6.303.700		
Maximaal te verhalen kosten	€	5.219.691	€ 138,97	€ 137,52

Exploitatieplan, bijdragen				
Opdrachtgever:	gemeente Bernheze			
Project:	Heeswijkse Akkers			
Dossier:	1016.1079			
Datum:	14-jul-22			
Versie:	1016.1079EP3d1			
Status:	Definitief			
HEESWIJK-DINTHER: E 3232, E2617, E 3208, B 4921, B 4504, B 4832 en E 3255				
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden	
			contant	
Bruto oppervlakte		19.890	m2	
te handhaven			m2	
Netto oppervlakte	100%	19.890	m2	24.605
Uitgeefbaar	54,13%	10.767	m2	
Rijwoning sociale huur		800	m2	805
Rijwoning koop (goedkoop)		634	m2	1.518
Rijwoning koop (middelduur)		2.021	m2	5.608
Rijwoning koop (duur)		1.311	m2	4.098
2^1-kapwoning		3.915	m2	7.204
Vrijstaand		1.740	m2	4.573
Patiowoning		346	m2	798
Openbaar	45,87%	9.123	m2	
Controle		0	m2	
Inbrengwaarde				
Inbrengwaarde		€	2.083.284	
Schadeloosstelling		€	-	
Totale inbrengwaarde		€	2.083.284	
Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten		€	5.219.691	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	6.303.700	
Maximaal te verhalen kosten		€	5.219.691	
Totaal gewogen eenheden	contant		37.955	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€	137,52	
Gewogen eenheden eigendom	contant		24.605	
Bruto exploitatiebijdrage		€	3.383.664	
Zelf te bebouwen deel	54,13%	€	1.127.750	-
Zelfverrichte werkzaamheden				-
Netto exploitatiebijdrage		€	2.255.914	
Aankoopsom openbare ruimte	45,87%	€	955.524	-
Saldo gemeente		€	1.300.390	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4736 gedeeltelijk

Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
Bruto oppervlakte		3.992 m2	
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte	100%	3.992 m2	5.175
Uitgeefbaar	52,59%	2.099,7 m2	
Rijwoning sociale huur		- m2	-
Rijwoning koop (goedkoop)		491 m2	1.175
Rijwoning koop (middelduur)		- m2	-
Rijwoning koop (duur)		681 m2	2.129
2^1-kapwoning		578 m2	1.064
Vrijstaand		0 m2	0
Patiowoning		349 m2	805
Openbaar	47,41%	1.893 m2	
Controle		- m2	

Inbrengwaarde

Inbrengwaarde	€	259.480
Schadeloosstelling	€	-
Totale inbrengwaarde	€	259.480

Exploitatiebijdrage

Totaal contant te verhalen kosten	€	5.219.691
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	6.303.700
Maximaal te verhalen kosten	€	5.219.691
Totaal gewogen eenheden	contant	37.955
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	137,52
Gewogen eenheden eigendom	contant	5.175
Bruto exploitatiebijdrage	€	711.624
Zelf te bebouwen deel	52,59%	€ 136.467 -
Zelfverrichte werkzaamheden		-
Netto exploitatiebijdrage	€	575.158
Aankoopsom openbare ruimte	47,41%	€ 123.013 -
Saldo gemeente	€	452.144

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4922 + E 3256 gedeeltelijk

Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
			contant
Bruto oppervlakte	1.189 m2		
te handhaven	m2		
Netto oppervlakte	100% 1.189 m2		3.187
Uitgeefbaar	99,84% 1.187 m2		
Rijwoning sociale huur	- m2		-
Rijwoning koop (goedkoop)	- m2		-
Rijwoning koop (middelduur)	- m2		-
Rijwoning koop (duur)	549 m2		1.715
2^1-kapwoning	m2		-
Vrijstaand	m2		-
Patiowoning	638 m2		1.472
Openbaar	0,16% 2 m2		
Controle	- m2		

Inbrengwaarde

Inbrengwaarde	€ 94.020
Schadeloosstelling	€ -
Totale inbrengwaarde	€ 94.020

Exploitatiebijdrage

Totaal contant te verhalen kosten	€ 5.219.691
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 6.303.700
Maximaal te verhalen kosten	€ 5.219.691
Totaal gewogen eenheden	contant 37.955
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 137,52
Gewogen eenheden eigendom	contant 3.187
Bruto exploitatiebijdrage	€ 438.297
Zelf te bebouwen deel	99,84% € 93.870 -
Zelfverrichte werkzaamheden	-
Netto exploitatiebijdrage	€ 344.428
Aankoopsom openbare ruimte	0,16% € 150 -
Saldo gemeente	€ 344.277

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: E 1143 gedeetelijk				
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden	
				contant
Bruto oppervlakte		310	m2	
te handhaven		-	m2	
Netto oppervlakte	100%	310	m2	715
Uitgeefbaar	100,00%	310	m2	
Rijwoning sociale huur			m2	-
Rijwoning koop (goedkoop)			m2	-
Rijwoning koop (middelduur)			m2	-
Rijwoning koop (duur)			m2	-
2^1-kapwoning			m2	-
Vrijstaand			m2	-
Patiowoning		310	m2	715
Openbaar	0,00%		m2	
Controle		-	m2	
Inbrengwaarde				
Inbrengwaarde	€	82.000		
Schadeloosstelling	€	-		
Totale inbrengwaarde	€	82.000		
Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten	€	5.219.691		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	6.303.700		
Maximaal te verhalen kosten	€	5.219.691		
Totaal gewogen eenheden	contant	37.955		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	137,52		
Gewogen eenheden eigendom	contant	715		
Bruto exploitatiebijdrage	€	98.365		
Zelf te bebouwen deel	100,00%	82.000	-	
Zelfverrichte werkzaamheden			-	
Netto exploitatiebijdrage	€	16.365		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	-	-	
Saldo gemeente	€	16.365		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4734 gedeeltelijk

Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
			contant
Bruto oppervlakte	444 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 444 m2		1.167
Uitgeefbaar	100,00% 444 m2		
Rijwoning sociale huur	- m2		-
Rijwoning koop (goedkoop)	- m2		-
Rijwoning koop (middelduur)	- m2		-
Rijwoning koop (duur)	- m2		-
2^1-kapwoning	- m2		-
Vrijstaand	444 m2		1.167
Patiowoning	- m2		-
Openbaar	0,00% - m2		
Controle	- m2		

Inbrengwaarde

Inbrengwaarde	€ 73.800
Schadeloosstelling	€ -
Totale inbrengwaarde	€ 73.800

Exploitatiebijdrage

Totaal contant te verhalen kosten	€ 5.219.691
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 6.303.700
Maximaal te verhalen kosten	€ 5.219.691
Totaal gewogen eenheden	contant 37.955
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 137,52
Gewogen eenheden eigendom	contant 1.167
Bruto exploitatiebijdrage	€ 160.428
Zelf te bebouwen deel	100,00% € 73.800 -
Zelfverrichte werkzaamheden	-
Netto exploitatiebijdrage	€ 86.628
Aankoopsom openbare ruimte	0,00% € - -
Saldo gemeente	€ 86.628

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: E 1140 gedeeltelijk

Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
			contant
Bruto oppervlakte	1.584	m2	
te handhaven	-	m2	
Netto oppervlakte	100%	1.584	m2
Uitgeefbaar	37,40%	593	m2
Rijwoning sociale huur		593	m2
Rijwoning koop (goedkoop)			m2
Rijwoning koop (middelduur)			m2
Rijwoning koop (duur)			m2
2^1-kapwoning			m2
Vrijstaand			m2
Patiowoning			m2
Openbaar	62,60%	992	m2
Controle		-	m2

Inbrengwaarde

Inbrengwaarde	€	102.960
Schadeloosstelling	€	-
Totale inbrengwaarde	€	102.960

Exploitatiebijdrage

Totaal contant te verhalen kosten	€	5.219.691
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	6.303.700
Maximaal te verhalen kosten	€	5.219.691
Totaal gewogen eenheden	contant	37.955
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	137,52
Gewogen eenheden eigendom	contant	596
Bruto exploitatiebijdrage	€	82.024
Zelf te bebouwen deel	37,40%	€ 38.505 -
Zelfverrichte werkzaamheden		-
Netto exploitatiebijdrage	€	43.519
Aankoopsom openbare ruimte	62,60%	€ 64.455 -
Saldo gemeente	€	20.936-

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4874 gedeeltelijk, B 3266 gedeeltelijk en B 4594 gedeeltelijk				
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden	
				contant
Bruto oppervlakte		405 m2		
te handhaven		- m2		
Netto oppervlakte	100%	405 m2		1.064
Uitgeefbaar	99,98%	405 m2		
Rijwoning sociale huur		m2		-
Rijwoning koop (goedkoop)		m2		-
Rijwoning koop (middelduur)		m2		-
Rijwoning koop (duur)		m2		-
2^1-kapwoning		1 m2		1
Vrijstaand		404 m2		1.063
Patiowoning		m2		-
Openbaar	0,00%	- m2		
Controle		0 m2		
Inbrengwaarde				
Inbrengwaarde	€	65.500		
Schadeloosstelling	€	-		
Totale inbrengwaarde	€	65.500		
Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten	€	5.219.691		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	6.303.700		
Maximaal te verhalen kosten	€	5.219.691		
Totaal gewogen eenheden	contant	37.955		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	137,52		
Gewogen eenheden eigendom	contant	1.064		
Bruto exploitatiebijdrage	€	146.301		
Zelf te bebouwen deel	99,98%	€ 65.484	-	
Zelfverrichte werkzaamheden			-	
Netto exploitatiebijdrage	€	80.817		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ -	-	
Saldo gemeente	€	80.817		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: B 4597 gedeeltelijk				
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden	
				contant
Bruto oppervlakte		302	m2	
te handhaven		-	m2	
Netto oppervlakte	100%	302	m2	697
Uitgeefbaar	100,00%	302	m2	
Rijwoning sociale huur			m2	-
Rijwoning koop (goedkoop)			m2	-
Rijwoning koop (middelduur)			m2	-
Rijwoning koop (duur)			m2	-
2^1-kapwoning			m2	-
Vrijstaand			m2	-
Patiowoning		302	m2	697
Openbaar	0,00%		m2	
Controle		-	m2	
Inbrengwaarde				
Inbrengwaarde	€	30.200		
Schadeloosstelling	€	-		
Totale inbrengwaarde	€	30.200		
Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten	€	5.219.691		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	6.303.700		
Maximaal te verhalen kosten	€	5.219.691		
Totaal gewogen eenheden	contant	37.955		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	137,52		
Gewogen eenheden eigendom	contant	697		
Bruto exploitatiebijdrage	€	95.826		
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 30.200	-	
Zelfverrichte werkzaamheden			-	
Netto exploitatiebijdrage	€	65.626		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ -	-	
Saldo gemeente	€	65.626		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Bernheze
Project:	Heeswijkse Akkers
Dossier:	1016.1079
Datum:	14-jul-22
Versie:	1016.1079EP3d1
Status:	Definitief

HEESWIJK-DINTHER: E 1142 gedeeltelijk

Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
			contant
Bruto oppervlakte	325 m2		
te handhaven	m2		
Netto oppervlakte	100% 325 m2		750
Uitgeefbaar	100,00% 325 m2		
Rijwoning sociale huur	1 m2		1
Rijwoning koop (goedkoop)	m2		-
Rijwoning koop (middelduur)	m2		-
Rijwoning koop (duur)	m2		-
2^1-kapwoning	m2		-
Vrijstaand	m2		-
Patiowoning	325 m2		750
Openbaar	0,00% m2		
Controle	- m2		

Inbrengwaarde

Inbrengwaarde	€ 75.000
Schadeloosstelling	€ -
Totale inbrengwaarde	€ 75.000

Exploitatiebijdrage

Totaal contant te verhalen kosten	€ 5.219.691
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 6.303.700
Maximaal te verhalen kosten	€ 5.219.691
Totaal gewogen eenheden	contant 37.955
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 137,52
Gewogen eenheden eigendom	contant 750
Bruto exploitatiebijdrage	€ 103.162
Zelf te bebouwen deel	100,00% € 75.000 -
Zelfverrichte werkzaamheden	-
Netto exploitatiebijdrage	€ 28.162
Aankoopsom openbare ruimte	0,00% € - -
Saldo gemeente	€ 28.162

BIJLAGE 3

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Vragenlijst

Datum	13-7-2022	
Gemeente	Bernheze	
Projectnaam	Heeswijkse Akkers	
Projectnummer	1016.1079	
Datum prijspeil	1-1-2021	
Looptijd project in jaren	7	
Aantal werkweken per jaar	42	print

A Algemeen

[info](#) 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

[info](#) 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

[info](#) 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☒ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie

[info](#) 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

[info](#) 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	12	stuks
b	aantal bebouwde percelen	6	stuks

[info](#) 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	6	stuks
b	waarvan percelen met woningen	4	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	1	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	0	stuks

[info](#) 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

[info](#) 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a	voor hoeveel onroerende zaken ?	3	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	3	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 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

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

16.432	m2 uitgeefbaar	58%
12.009	m2 openbaar	42%

D Stedenbouwkundige planvorming

[info](#) 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?

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

E Onderzoeken

[info](#) 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

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

F Ruimtelijke ordening procedures

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

G Civiele en cultuurtechniek

- info** 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☒ normaal ☐ goed
- info** **Slopen**
- 20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☒ ja ☐ nee
- a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 6.000 m3
- b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ (agrarisch) %
- info** ☒ overige onroerende zaken 100 %
- 21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ga door naar vraag 22 ☐ ja ☒ nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %
- info** 22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☐ Meervoudig onderhands 100 % ☐ Europees %
- Ophogen/voorbelasten**
- 23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ga door naar vraag 24 ☐ ja ☒ nee
- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☐ partieel
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1 **info**
- Bouw-en woonrijpmaken**
- 24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☒ ja ☐ nee
- info** 25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☐ Meervoudig onderhands 100 % ☐ Europees %
- 26 Is er sprake van bodemsanering ? ☐ Ja ☒ Nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021 Producten/activiteitenlijst

Datum 13-7-2022
Gemeente **Bernheze**
Projectnaam **Heeswijkse Akkers**
Projectnummer **1016.1079**
Datum prijspeil 1-1-2018
Looptijd in jaren 7

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 bijzonder object
uur per bijzonder 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 13-7-2022
 Gemeente **Bernheze**
 Projectnaam **Heeswijkse Akkers**
 Projectnummer **1016.1079**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 7

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

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

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Resultaat

Datum	13-7-2022	Complexiteit		97%
Gemeente	Bernheze	print		
Projectnaam	Heeswijkse Akkers			
Projectnummer	1016.1079			
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	7			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	494	€ 63.232	11%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	78	€ 9.984	2%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	416	€ 53.248	9%	
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	458	€ 58.650	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	139	€ 17.850	3%	
Civiele en cultuur techniek	2.203	€ 246.679	44%	
4.1 Planontwikkeling	713	€ 91.268	16%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	1.490	€ 155.412	28%	
Landmeten/vastgoedinformatie	77	€ 7.796	1%	
5.1 Kaartmateriaal	77	€ 7.796	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	618	€ 90.160	16%	
7.1 Projectmanagement	618	€ 90.160	16%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	309	€ 39.522	7%	
8.1 Planeconomie	309	€ 39.522	7%	
totaal	4.599	€ 562.359	100%	

BIJLAGE 4

Gemeente Bernheze

Grondprijisadvies Heeswijkse Akkers 2022

Kenmerk	1016.1193-D1d1
Datum	20 juni 2022
Status	Definitief

Titel	: Grondprijisadvies Heeswijkse Akkers 2022
Opdrachtgever	: Gemeente Bernheze
Kenmerk	: 1016.1193-D1d1
Deskundigen	: G. Schol BBA RT : T. Donders BBA RT
Datum	: 20 juni 2022
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	4
1.1.	Introductie	4
1.2.	Onderzoeksgebied	4
2.	Marktanalyse wonen	6
2.1.	Algemeen	6
2.2.	Landelijke marktanalyse	6
2.3.	Verwachtingen voor de huizenprijzen aankomend jaar	10
2.4.	Regionale marktanalyse Noordoost-Noord-Brabant	11
2.5.	Lokale marktanalyse gemeente Bernheze	14
2.6.	Kansen en bedreigingen 2022	16
3.	Analyse uitgifteprijzen wonen	18
3.1.	Algemeen	18
3.2.	Referentieonderzoek	18
3.3.	Residuele waardeberekening	21
3.4.	Duurzaamheid	24
4.	Grondprijisadvies wonen	27
4.1.	Algemeen	27
4.2.	Grondprijisadvies	27
4.3.	Degressief stelsel	28
5.	Samenvatting	29
6.	Bijlagen	30

1. Algemeen

1.1. Introductie

Er is verzocht om een grondprijisadvies uit te brengen voor de in 2022 te hanteren uitgifteprijzen in de gemeente Bernheze. Voor u ligt dit grondprijisadvies 2022.

In dit rapport wordt voor wat betreft woningbouw allereerst op landelijk, regionaal en lokaal niveau een marktanalyse gegeven (hoofdstuk 2). Vervolgens is er referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van bouw kavels en (nieuwbouw)woningen binnen de gemeente Bernheze (hoofdstuk 3). Dit resulteert tot slot in een grondprijisadvies per kern voor het jaar 2022 (hoofdstuk 4). Er wordt tevens een grondprijs voor sociale huurwoningen geadviseerd.

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

1.2. Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied van onderhavig grondprijisadvies omvat de gemeente Bernheze. De gemeente Bernheze heeft circa 31.000 inwoners (bron: gemeente Bernheze). De gemeente kan worden onderverdeeld in de 'kernen' Heesch, Heeswijk-Dinther, Loosbroek, Nistelrode, Vinkel en Vorstenbosch.

Aan de westkant van Heeswijk-Dinther komt ten zuiden van de Velstraat een nieuwe woonwijk. Het gaat om 72 woningen. Er is ruimte voor rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en patiowoningen. Ook sociale huurwoningen zijn onderdeel van het plan. Op onderstaande kaart kan men zien hoe de woningen gesitueerd worden en waar groen, water(opvang), parkeerplaatsen en wegen worden aangelegd.



Verkavelingstekening Heeswijkse Akkers

2. Marktanalyse wonen

2.1. Algemeen

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

De landelijke marktanalyse wordt beschouwd op basis van openbare publicaties, waaronder van het Expertisecentrum woningwaarde.

Om een representatief beeld te krijgen van de woningmarkt op regioniveau is er gekeken naar het COROP-gebied Noordoost-Noord-Brabant. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant bestaat uit de gemeentes: Bernheze, Boekel, Boxtel, Land van Cuijk, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel, Vught. Achtereenvolgens worden (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactieprijzen, (iii) het aanbod en (iv) de verkooptijd beschouwd in de periode vanaf het eerste kwartaal van 2019 tot en met het eerste kwartaal van 2022¹.

Voor de lokale marktanalyse is tevens onderzoek gedaan naar (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactieprijzen, (iii) de verkooptijd en (iv) het aantal aangeboden woningen binnen de gemeente Bernheze, specifiek de Heeswijkse Akkers. De lokale marktanalyse heeft, net zoals de regionale marktanalyse, betrekking op de periode van het eerste kwartaal van 2019 tot en met het eerste kwartaal van 2022.¹

Wat betreft de regionale en lokale marktanalyse wordt opgemerkt dat er gebruik is gemaakt van het marktinformatiesysteem van de NVM en dat er geen gebruik is gemaakt van zuivere kwartaalcijfers, maar van cijfers die een voortschrijdend gemiddelde weergeven. Dit wil zeggen dat het gemiddelde van een vast aantal perioden wordt genomen, zodat het voortschrijdend gemiddelde het verloop op de langere termijn toont. Deskundigen hebben het gewogen gemiddelde berekend door per kwartaal het gemiddelde van het betreffende en het voorgaande kwartaal te nemen. De gegevenstabellen die horen bij de in paragraaf 2.4 en 2.5 weergegeven grafieken zijn opgenomen in bijlage 2 en geven de exacte data weer.

2.2. Landelijke marktanalyse

Het **Expertisecentrum woningwaarde** geeft in de **Monitor koopwoningmarkt 4^e kwartaal 2021**² samengevat de navolgende analyse van de woningmarkt in Nederland.

Het **algemene consumentenvertrouwen** in de economie van Nederland is na een forse terugval in het tweede kwartaal van 2020 toch weer gestabiliseerd in het derde en vierde kwartaal van 2020. In het eerste kwartaal van 2021 is er zelfs weer sprake van een minder negatief consumentenvertrouwen. In het tweede en derde kwartaal van 2021 is er nog maar sprake van een minimaal negatief consumentenvertrouwen, maar deze lijkt in het vierde kwartaal 2021 weer te dalen.

¹ Over het vierde kwartaal van 2021 zijn nog geen (volledige) cijfers bekend, omdat dit kwartaal, op het moment van opmaken van dit rapport, nog niet is afgelopen

² Expertisecentrum Woningwaarde (2021), *Monitor koopwoningmarkt: 4^e kwartaal 2021*

Ook met de huidige ontwikkelingen in West-Europa verwachten deskundigen een verdere daling van het consumentenvertrouwen. Het **vertrouwen in de koopwoningmarkt** is in het tweede kwartaal van 2020 minder ver weggezakt dan het algemene consumentenvertrouwen en herstelt zich in de vier daarop volgende kwartalen ook weer sneller.

De COVID-19 crisis heeft in 2020 en in de eerste helft van 2021 een beperkt effect gehad op de Nederlandse economie. Op macroniveau was er in het tweede kwartaal van 2020 wel sprake van een zeer forse economische daling (BBP nam met 8,5% af), maar was er ook weer een duidelijk herstel in de periode daarna. Daardoor was er over het hele jaar beschouwd sprake van een beperkte daling van de economie.

De markt van bestaande koopwoningen lijkt tot en met 2020 niet te zijn geraakt door (de maatregelen in het kader van) de COVID-19 crisis. Na het opvallend hoge aantal transacties in het eerste kwartaal van 2021 (mede veroorzaakt doordat veel starters op de koopwoningmarkt eind 2020 in verband met beleidswijzigingen het feitelijke transport van de koop van de woning hebben uitgesteld tot na 1 januari 2021), is in het tweede kwartaal van 2021 wel een forse afname waar te nemen. Daarna treedt er een stabilisatie van het **aantal transacties** op. In het vierde kwartaal van 2021 zijn er 52.800 transacties geregistreerd, wat een geringe daling betekent ten opzichte van het voorliggende kwartaal (-2,0%). Dat past niet in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt, waarbij het aantal transacties in het eerste kwartaal altijd lager uitkomt en dan per kwartaal oploopt. Bovendien komt het geregistreerde aantal transacties in het vierde kwartaal van 2021 ook veel lager uit dan in hetzelfde kwartaal in 2020 (-21,0%). Zoals eerder aangegeven kwam in dit kwartaal het aantal transacties extra laag uit, omdat starters het transport van de woning uitstelden tot januari. De gegevens van het Kadaster, gebaseerd op het daadwerkelijke moment van de overdracht van de eigen woning, laten zien dat er in 2021 in totaal 226.100 koopwoningen van eigenaar zijn verwisseld, tegenover 235.500 woningen in 2020 (een afname van circa 4%). Het meer actuele beeld over de koopwoningmarkt (op basis van de NVM gegevens over verkochte woningen) over 2021 geeft dus nog duidelijker aan, dat de woningmarkt op een wat lager niveau presteert dan in de voorliggende jaren. De NVM wijst op het dalende en momenteel zeer geringe aanbod van te koop staande woningen, waardoor de potentiële vraag van woonconsumenten steeds moeilijker of niet geëffectueerd kan worden.

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

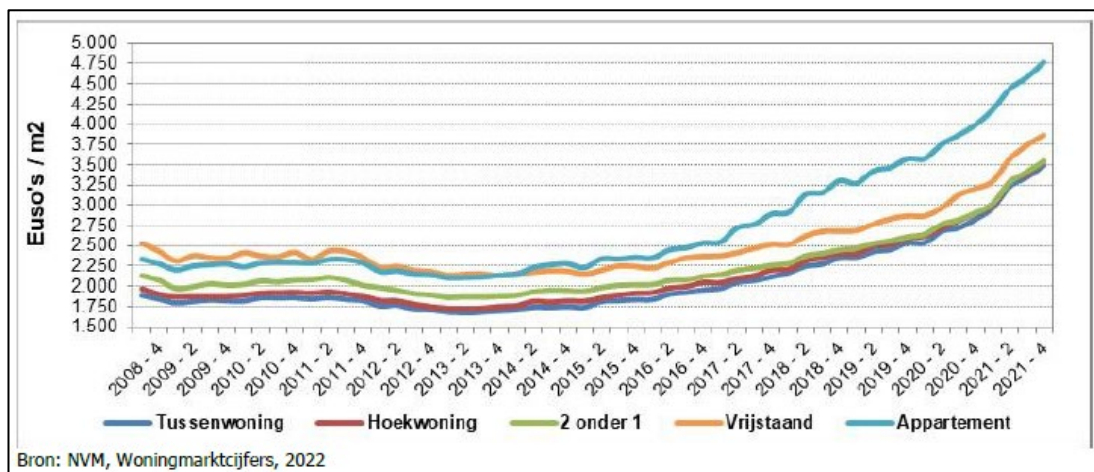
Door de krapte op de markt, kan het aanbod van zowel nieuwbouw als bestaande koopwoningen de vraagontwikkeling niet bijhouden. In het vierde kwartaal van 2021 is de mediane verkoopprijs weer gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2021 (4,7%) en zeker ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2020 (20,7%). Een stijging in het vierde kwartaal van een jaar past in het normale seizoenspatroon, maar de prijsstijging op kwartaalbasis is deze keer wel iets hoger dan in het vierde kwartaal van voorgaande jaren. We moeten dan ook concluderen dat de eerste signalen voor een meer gematigde **kooprijksstijging** vooralsnog toch niet waar te nemen zijn. Ook de jaar-op-jaar-stijging van de mediane verkoopprijs is in het vierde kwartaal van 2021 (20,7%) namelijk toch weer hoger dan in het vorige kwartaal (19,8%). Het aanbod te koop staande woningen blijft zeer beperkt, waardoor de onderlinge concurrentie tussen potentiële kopers vooralsnog groot blijft.

Huishoudens moeten daardoor nog steeds tot het maximum gaan om tot een koop van een huis over te kunnen gaan. De mediane **verkoopprijs**, die al sinds begin 2014 toeneemt, bedroeg in het vierde kwartaal van 2021 € 438.000,00. Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels circa € 80.000,00 aan bruto jaarinkomen hebben; dus iets meer dan 2,1x een modaal inkomen, of meer eigen geld kunnen inbrengen dan alleen de 'kosten koper'.

Hoe de koopprijs zich in de komende kwartalen verder ontwikkelt, zal onder andere afhangen van het verdere verloop van de COVID-19 crisis, eventueel terugkeren van de maatregelen, de mogelijk terugkerende overheidssteun aan het bedrijfsleven en de economische reactie op nieuwe omstandigheden (oorlog in West-Europa en inflatie). Een koopprijsdaling is op de korte termijn echter niet waarschijnlijk, maar enige afkoeling (door meer aanbod of enige vraaguitval) zou meer dan welkom en ook passend zijn volgens de economische theorieën.

De krapte op de woningmarkt speelt een belangrijke rol in de aanhoudende koopprijsstijging. Gemiddeld genomen is er in het vierde kwartaal van 2021 circa 8,8% meer betaald dan de vraagprijs. Deze situatie is nu in het negende opeenvolgende kwartaal waar te nemen. Door de grote krapte, in combinatie met gunstige financieringsvoorwaarden, is er grote concurrentie tussen potentiële kopers. De woonconsument voelt zich blijkbaar nog steeds gedwongen om meer dan de vraagprijs voor een woning te betalen.

Er is een verschil zichtbaar tussen de **prijzontwikkeling** van de verschillende **woningtypes**. Over het algemeen zijn de prijzen voor tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen vanaf de kredietcrisis relatief gezien sterker gestegen dan de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen (zie onderstaande figuur 1).



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

Het aantal transacties van **nieuwbouwkoopwoningen** laat de afgelopen jaren een dalende en vervolgens stagnerende ontwikkeling zien, terwijl een flinke toename nodig was/is om aan de grote woningvraag te voldoen. Na de plotselinge piek in het aantal verkochte nieuwbouw-woningen in het vierde kwartaal van 2019 (ruim 9.000 verkopen), is er in de eerste helft van 2020 sprake van een stagnatie rond de 8.000 transacties per kwartaal. In de tweede helft van 2020 trekt het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen wel weer aan naar circa 9.000 woningen op kwartaalbasis. In het tweede kwartaal van 2021 is dit weer wat gedaald naar ca. 8.500 tot 8.600 woningen.

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen laat vanaf 2015 een enorme stijging zien (circa 10% per jaar) en bedroeg in het derde kwartaal 2021 (meest recente gegevens) circa € 427.400,00. Sinds medio 2019 is er echter sprake van meer gematigde groeipercentages van de koopprijzen voor nieuwbouwwoningen. Hoe het prijsverloop op de nieuwbouwmarkt zal uitpakken blijkt onduidelijk: eisen in het nieuwe bouwbesluit en het geringe woningaanbod kunnen een prijsopdrijvend effect hebben, terwijl vraaguitval door hoge koopprijzen of de coronacrisis een prijsdrukkend effect kunnen hebben.

De **financierbaarheid** van koopwoningen is vooral voor starters gewijzigd, door aangescherpte hypotheekvoorwaarden (aanscherping LTI-norm, LTV verlaagd, beperking hypotheekrenteaftrek, eigen geld voor bijkomende kosten). In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen staan zowel de financierbaarheid als de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters onder druk, met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Starters kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning. Positieve ontwikkelingen zijn daarentegen de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters (tot 35 jaar) per januari 2021 en het tweede inkomen dat in 2021 voor 90% in plaats van 80% meetelt bij de berekening van de maximale hypotheek.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De economische maatregelen van de overheid sinds maart 2020 hebben eraan bijgedragen, dat het aantal faillissementen beperkt is gebleven en de werkloosheid eerst licht is opgelopen en vervolgens toch weer licht is gedaald. En ook nu de COVID-19 maatregelen en de economische ondersteuning voorzichtig teruggedraaid worden, blijken deze economische cijfers zich niet ongunstig te ontwikkelen. Daardoor is een meerderheid van de mensen in 2021 optimistischer geworden en is ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt redelijk stabiel. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt zullen daarom in sterkere mate afhangen van het aanbod van (koop)woningen, dan van de vraagontwikkeling in de nabije toekomst. Wel werpt de stijging van de hypotheekrente zijn schaduw vooruit. Na een voorzichtige stijging sinds het najaar van 2021, stijgt de hypotheekrente in februari naar verhouding fors, waarbij nog onduidelijk is hoe hoog het nieuwe evenwicht zal uitkomen. Met name de afname van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken en het zelfs opkopen hiervan door de FED, de oplopende inflatie en de verhoging van de geldmarktrente door de centrale banken zorgen voor meer rentedruk. Het OTB koopprijsmodel geeft weliswaar aan dat het lange-termijn-evenwicht van inkomens en prijzen nog redelijk in balans is, maar een verdere stijging van de hypotheekrente zal hier verandering in brengen. Op basis van de modeluitkomsten kan verwacht worden dat bij een stijging van de hypotheekrente richting de 3% tot 5%, dit de koopprijsstijging sterk zal beïnvloeden en zelfs kan leiden tot prijsdalingen.

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2021, de (nog) lage stand van de hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in het eerste kwartaal van 2022 substantieel zal blijven, maar (mede gezien het seizoenspatroon) wel iets lager dan in het vierde kwartaal van 2021. Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs met circa 3% ligt in de lijn der verwachting; vertaald naar de PBK zou dat een stijging met zo'n 2,5% tot 3% in het eerste kwartaal van 2022 kunnen betekenen. Een voorspelling van de koopprijsontwikkeling op jaarbasis is dit keer zeer lastig te geven. Wanneer de hypotheekrentestijging beperkt blijft tot gemiddeld zo'n 2%, is een toename van de verkoopprijzen met 8% tot 10% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld voor het komende jaar.

2.3. Verwachtingen voor de huizenprijzen aankomend jaar

De stijgingen van huizenprijzen blijven toenemen en naar verwachting neemt dit op korte termijn niet af. Volgens de CBS/kadastercijfers lagen de huizenprijzen augustus 2020 gemiddeld 17,8% hoger dan een jaar geleden. Terwijl de huizenprijzen stijgen, neemt het aantal woningaankopen juist af. In de eerste maanden van 2021 lag het aantal aankopen nog op recordhoogte. Vooral omdat starters het kopen van een woning over het jaar heen hadden getild, om te kunnen profiteren van de verlaging van de overdrachtsbelasting. Inmiddels neemt het aantal woningaankopen af. Dat geldt ook voor nieuwbouwwoningen. De kans is klein dat het aantal nieuwe koopwoningen op korte termijn snel zal toenemen.

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

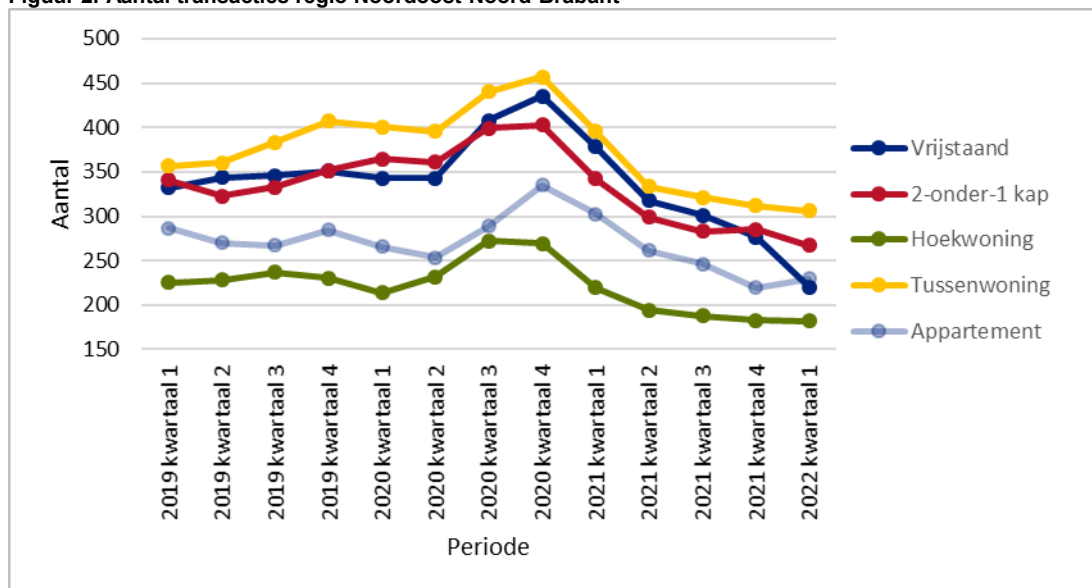
- ABN: + 12,5% in 2022 en + 5% verwacht in 2023 (Woningmarktmonitor april 2022);
- ING: + 13,0% in 2022 en + 1,5% in 2023 (website ING juni 2022);
- Rabo: + 17,3% in 2022 en + 5,5% in 2023 (Kwartaalbericht Woningmarkt 15 september 2022).

2.4. Regionale marktanalyse Noordoost-Noord-Brabant

Gerealiseerde transacties

Uit figuur 2 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties van alle woningtypen vanaf het eerste kwartaal 2019 een stijgende ontwikkeling bij alle woningtypes laat zien tot en met kwartaal vier 2020. Na het vierde kwartaal daalt het aantal transacties en deze trend heeft zich doorgezet tot en met kwartaal één 2022. Gemiddeld is het aantal transacties het afgelopen jaar met 26,4% gedaald.

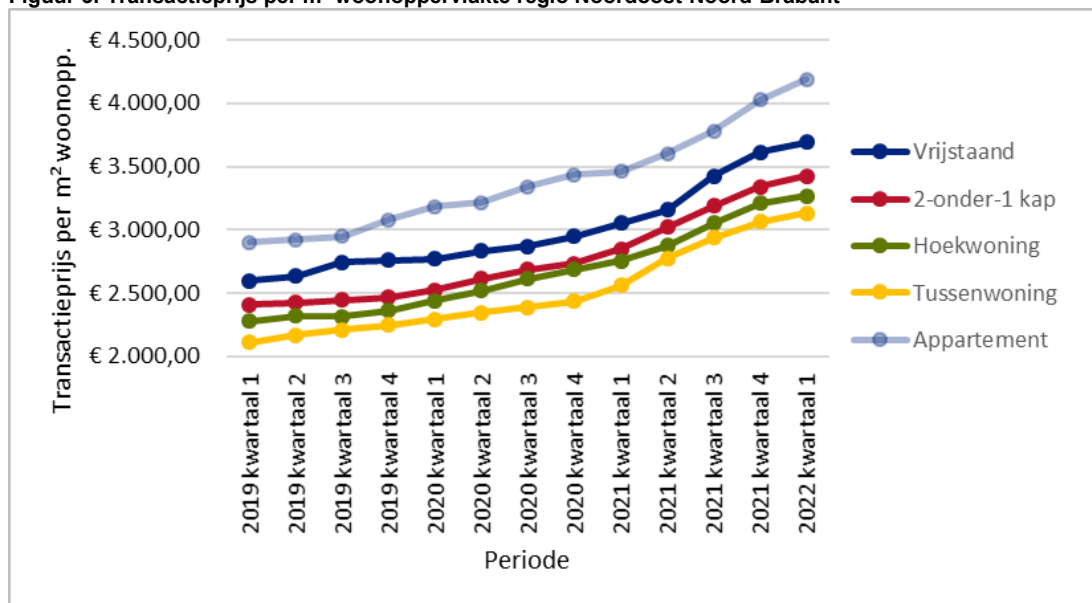
Figuur 2: Aantal transacties regio Noordoost-Noord-Brabant



Gerealiseerde transactieprizen

Uit figuur 3 blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen in de regio Noordoost-Noord-Brabant vanaf het eerste kwartaal 2019 trendmatig stijgt voor ieder woningtype. Met een bovengemiddelde ontwikkeling in 2021. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het eerste kwartaal 2022 € 3.519,00 en varieerde van € 3.130,00 voor een tussenwoning tot € 4.190,00 voor een appartement. De prijsstijging van het eerste kwartaal 2022 ten opzichte van het eerste kwartaal 2021 was gemiddeld 20,2%. Voor alle woningtypen zat de prijsstijging tussen 18,6% tot 22,1% ten opzichte van het voorgaande jaar.

Figuur 3: Transactieprijs per m² woonoppervlakte regio Noordoost-Noord-Brabant

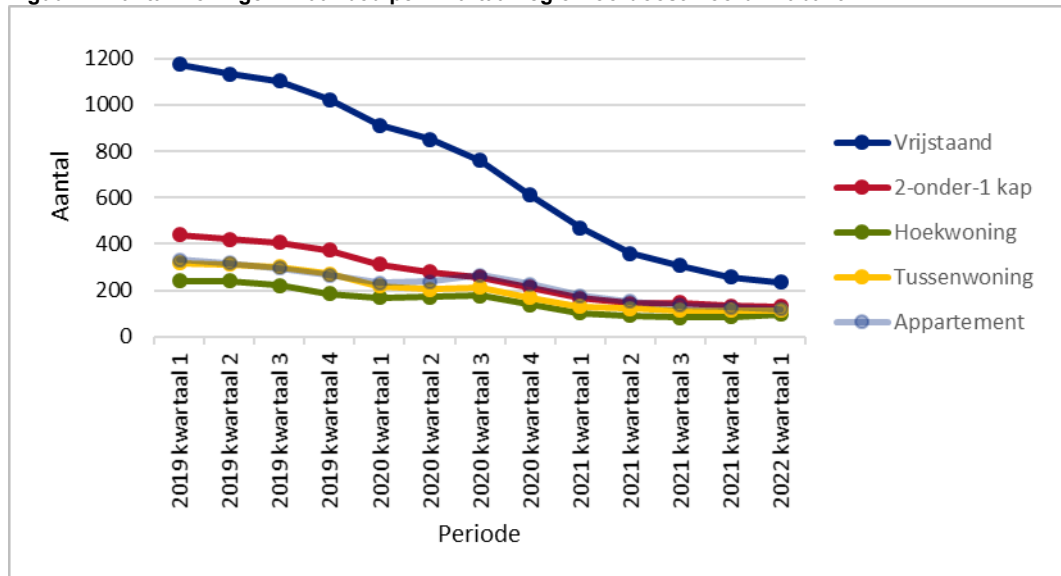


Het beschikbare aanbod

Uit figuur 4 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren sterk afneemt. De afname van het eerste kwartaal 2022 ten opzichte van het eerste kwartaal 2021 was gemiddeld maar liefst 34%. Het grootste deel van deze daling komt bij de appartementen (-33%) en vrijstaande woningen (-50%) vandaan. Vooral het aanbod van vrijstaande woningen is de afgelopen drie jaren fors terug gelopen. Waar in het eerste kwartaal van 2019 nog bijna 1.200 vrijstaande woningen werden aangeboden, is dit in het eerste kwartaal van 2022 nog maar circa 235.

Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal, valt op dat het aantal transacties op totaalniveau vanaf kwartaal drie 2020 groter is dan het aanbod. Deze ontwikkeling geeft weer dat de woningmarkt in de afgelopen 1,5 jaar krappere is geworden (meer transacties dan aanbod).

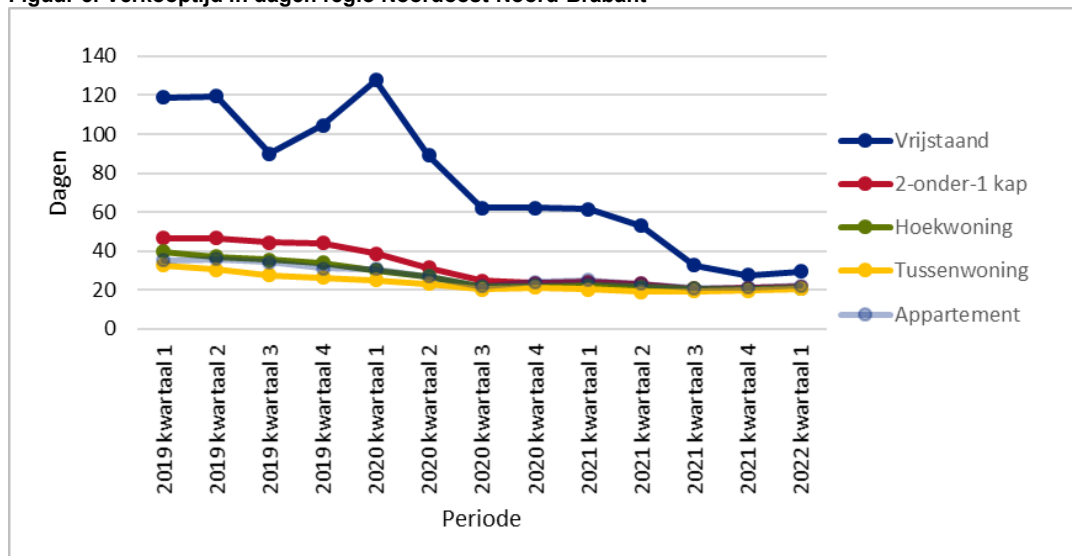
Figuur 4: Aantal woningen in aanbod per kwartaal regio Noordoost-Noord-Brabant



Looptijd te koop staande woningen

De ontwikkeling van de verkooptijd van te koop staande woningen in regio Noordoost-Noord-Brabant is de afgelopen drie jaren gemiddeld gezien teruggelopen, met enkele uitschieters als uitzondering op dit gemiddelde (met name de daling bij vrijstaande woningen). De verkooptijd bedroeg in het eerste kwartaal 2022 gemiddeld 23 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van 21 dagen voor rij- en hoekwoningen tot 30 dagen voor vrijstaande woningen. De gemiddelde verkooptijd van 23 dagen wijst erop dat veel woningen binnen enkele dagen nadat ze worden aangeboden worden verkocht. De 23 dagen zijn benodigd voor de makelaar/verkoper om de verkoop in orde te maken. De verkooptijd is het afgelopen jaar gemiddeld met 28,5% afgenomen.

Figuur 5: Verkooptijd in dagen regio Noordoost-Noord-Brabant

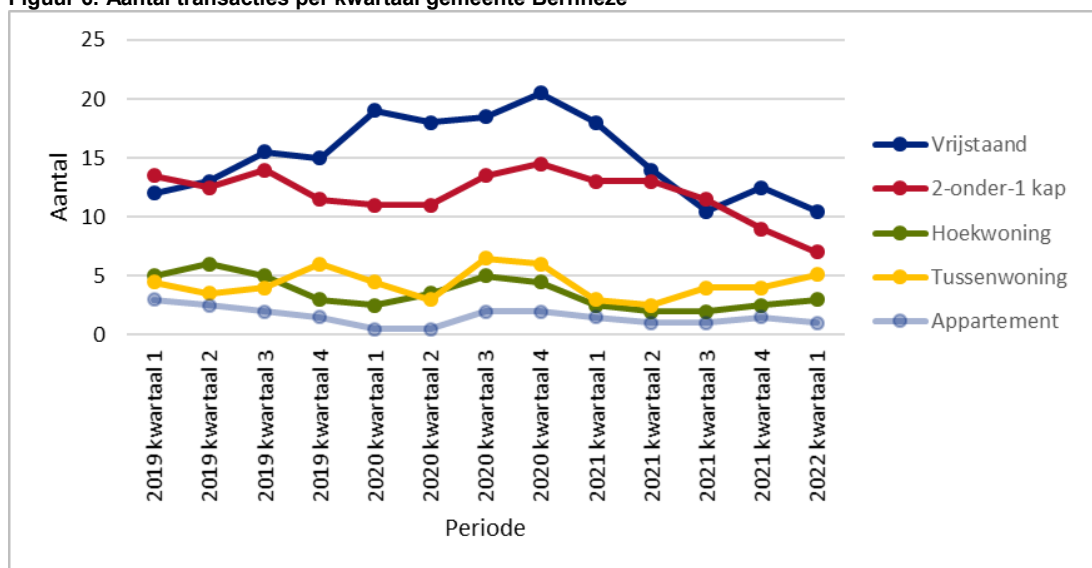


2.5. Lokale marktanalyse gemeente Bernheze

Gerealiseerde transacties

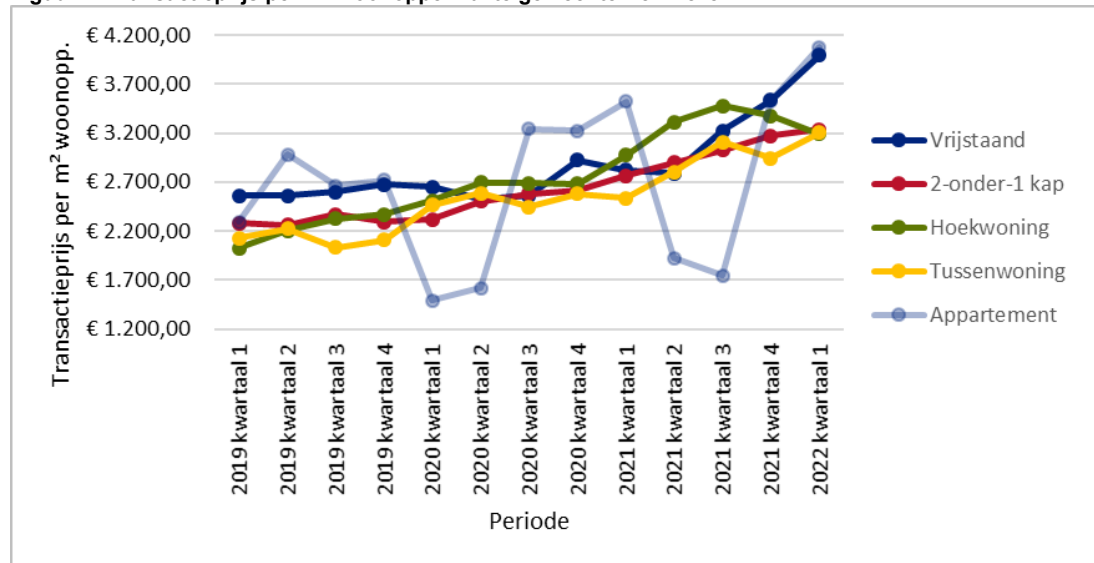
Binnen de gemeente Bernheze is het aantal transacties vanaf het eerste kwartaal 2019 redelijk stabiel gebleven. De piek in de tweede helft van 2020 is voornamelijk bij de woningtypes vrijstaand en twee-onder-één-kap te zien, maar is minder prominent dan in de COROP regio te zien is. De afname vanaf het vierde kwartaal 2020 laat wel een vergelijkbaar beeld zien met de regio Noordoost-Noord-Brabant, maar is minder sterk. De gemiddelde afname van het aantal transacties van het eerste kwartaal 2022 ten opzichte van het eerste kwartaal 2021 is 30%. In het algemeen valt op dat het aantal transacties van rij- en hoekwoningen en appartementen over de afgelopen 3 jaar structureel laag is.

Figuur 6: Aantal transacties per kwartaal gemeente Bernheze

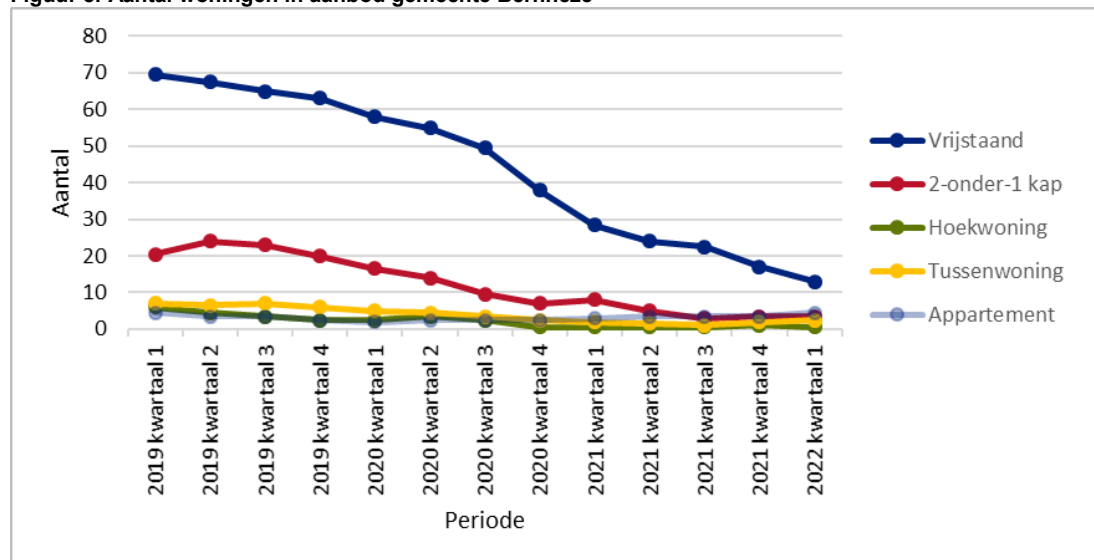


Gerealiseerde transactieprizen

De gerealiseerde transactieprizen, zoals te zien in figuur 7 laten over het algemeen een trendmatige stijgende lijn zien, met enkele uitschieters zoals de ontwikkeling van de prijs voor appartementen. Door het geringe aantal transacties is deze ontwikkeling niet representatief. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het eerste kwartaal 2022 € 3.522,00 en varieerde van € 3.195,00 voor een tussenwoning tot € 4.078,00 voor een appartement. De gemiddelde transactieprijs ligt daarmee op een gelijk niveau met de regio Noordoost-Noord-Brabant. De prijsstijging van het eerste kwartaal 2022 ten opzichte van het eerste kwartaal 2021 was gemiddeld 24,4%. Binnen de gemeente Bernheze was de prijsstijging bij hoekwoningen het laagst (7,4%). Voor vrijstaande woningen was deze met maar liefst 41,5% het hoogst.

Figuur 7: Transactieprij per m² woonoppervlakte gemeente Bernheze**Het beschikbare aanbod**

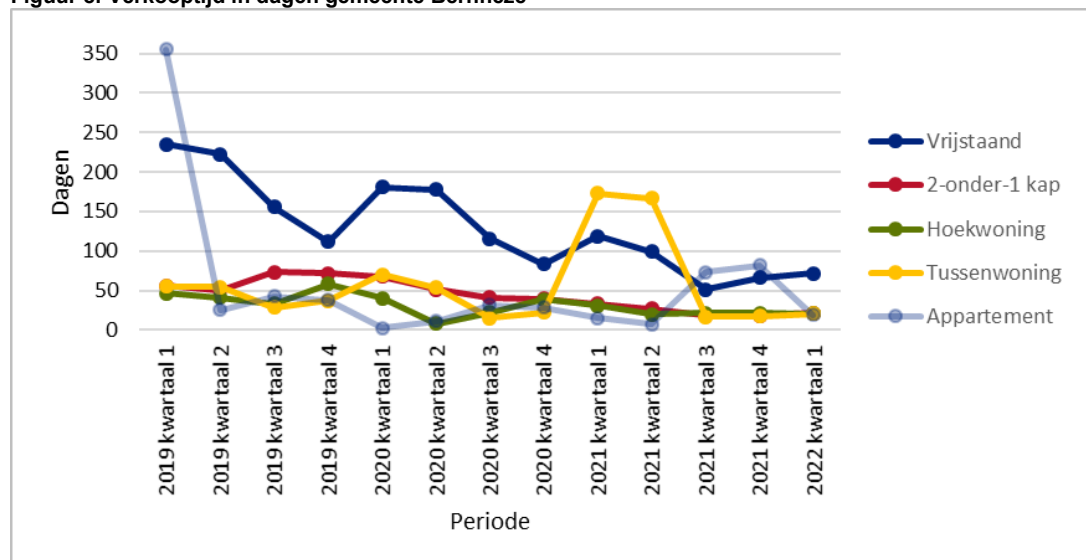
Uit figuur 8 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren sterk afneemt. De afname van het eerste kwartaal 2022 ten opzichte van het eerste kwartaal 2021 was gemiddeld 43% en is daarmee meer afgenomen dan het gemiddelde van de regio Noordoost-Noord-Brabant. Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal was het aantal aangeboden woningen in het eerste kwartaal 2021 voor het eerst lager dan het aantal transacties. Dit laat zien dat de woningmarkt binnen Bernheze de afgelopen drie jaar erg krap is geworden, en een vergelijking met de regio Noordoost-Noord-Brabant laat zien.

Figuur 8: Aantal woningen in aanbod gemeente Bernheze

Looptijd te koop staande woningen

De ontwikkeling van de verkooptijd van de te koop staande woningen in gemeente Bernheze is de afgelopen drie jaren gemiddeld gezien teruggelopen, met flinke uitschieters als uitzondering op dit gemiddelde. Dit is te verklaren door het lage aantal transacties, waardoor enkele transacties van grote invloed zijn op het gemiddelde. De verkooptijd bedraagt in het eerste kwartaal van 2022 gemiddeld 43 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van 19 dagen voor appartementen tot 72 dagen voor vrijstaande woningen. De verkooptijd binnen de gemeente Bernheze is groter dan gemiddeld binnen de regio Noordoost-Noord-Brabant. De verkooptijd is het afgelopen jaar gemiddeld met 45,9% afgenomen.

Figuur 8: Verkooptijd in dagen gemeente Bernheze



2.6. Kansen en bedreigingen 2022

Door de forse afname van te koop staande woningen in de afgelopen jaren is (grote) krapte op de woningmarkt ontstaan, wat mede de oorzaak is van de prijsstijgingen van de afgelopen jaren.

Met inachtneming van voornoemde trends en ontwikkelingen rondom de Nederlandse woningmarkt, kunnen een aantal kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in het jaar 2022 worden geformuleerd.

Kansen woningmarkt:

1. Door gestegen woningprijzen loopt de restschuldproblematiek verder terug. In 2018 stonden nog 'maar' 46.000 huizen onder water. Tijdens de crisis was dit op het hoogtepunt 1,3 miljoen.
2. De vraag naar woningen blijft toenemen als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling (groei bevolking en kleinere huishoudens).
3. Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment. Het gevolg hiervan is dat huren buiten de sociale huur alleen mogelijk is in hogere huurklassen, waarvan de huurstijging overigens is gemaximeerd voor een periode van 3 jaar (met ingang van 1 mei 2021). Dit heeft tot gevolg dat de lasten van een huurwoning hoger zijn dan die van een vergelijkbare koopwoning door de relatief lage hypotheektarieven, met als gevolg extra druk op de koopwoningmarkt.

4. Vanaf 2022 is de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 325.000,00 naar € 355.000,00 gestegen. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit vermoedelijk weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit nog niet het geval is, zijn nu meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen.
5. De startersvrijstelling voor overdrachtsbelasting. De maatregel heeft als voorwaarde een leeftijd tussen 18 en 35 jaar en een koopsom tot maximaal € 400.000,00.
6. Bij financiering van de woning wordt het tweede inkomen vanaf 2021 voor 90% meegenomen ten opzichte van 80% daarvoor.
7. Gemeentelijk beleid op zelfbewoning waardoor er meer kansen ontstaan voor particuliere woningzoekers.

Bedreigingen woningmarkt:

1. Stijgende bouwkosten, welke worden beïnvloed door onder andere de stijgende benzine- en energieprijzen.
2. De woningmarkt wordt als erg krap beschouwd. Het slinkende woningaanbod heeft een enorme krapte op de markt tot gevolg, welke krapte alleen maar lijkt toe te nemen.
3. De prijs voor een bestaande koopwoning is met gemiddeld € 428.000,00 (Q1 2022) hoog, waardoor het met name voor (alleenstaande) woningzoekers met een modaal inkomen lastig is om een woning te vinden.
4. Het doel in het regeerakkoord om jaarlijks 100.000 nieuwbouwwoningen te realiseren staat onder druk door de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, het gebrek aan capaciteit in de bouw en de (onduidelijke) gevolgen van de stikstofproblematiek voor de woningbouw.
5. Er zijn steeds meer (buitenlandse) beleggers en expats op de woningmarkt actief waardoor de krapte verder toeneemt en huizen steeds minder bereikbaar worden.

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

3. Analyse uitgifteprijzen wonen

3.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de uitgifteprijzen van bouw kavels voor woningbouw. Om de grondprijs voor woningbouw kavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd naar woningbouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen, om via de comparatieve methode de grondwaarde voor vrijstaande woningen te bepalen.

Vervolgens is er referentieonderzoek gedaan naar (nieuwbouw) twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en hoekwoningen. Op basis van dit referentieonderzoek naar (nieuwbouw)woningen is, tezamen met kengetallen voor bouwkosten, een residuele waardeberekening uitgevoerd om de grondwaarde voor de woningtypes twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en hoekwoningen te bepalen.

De grondwaarde voor vrijstaande woningen wordt niet bepaald middels de residuele waardemethode, omdat het afwerkingsniveau, constructie en vorm van de kavel en de woning bij vrijstaande woningen dusdanig van elkaar kunnen verschillen, dat een residuele berekening (gebaseerd op een 'standaard' woningtype) een vertekend beeld kan geven.

De periode voor het referentieonderzoek is januari 2021 tot en met mei 2022.

3.2. Referentieonderzoek

Zoals eerder aangegeven wordt bij het bepalen van de uitgifteprijzen zowel de comparatieve methode als de residuele methode gehanteerd. Ten behoeve van beide methodieken heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden naar transacties van bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen en is een referentieonderzoek uitgevoerd naar transactie prijzen van (nieuwbouw)woningen.

Bouw kavels t.b.v. twee onder één kap woningen, rijwoningen en patio woningen

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen, rijwoningen en patio woningen in de periode januari 2021 tot en met mei 2022 binnen de gemeente Bernheze.

De prijs per m² is berekend naar analogie van een bij de waardering van gronden dikwijls gehanteerde waarderingsmethodiek. Deze methodiek gaat bij de waardering van gronden uit van een zogenaamd degressief stelsel, waarbij de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt.

In het kader van onderhavig grondprijadvies is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m² en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

In onderstaande tabel zijn de resultaten uit het referentieonderzoek weergegeven. Enkel referenties van bouw kavels met een maximum oppervlakte van 1.250 m² zijn hierin opgenomen. De referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. Tevens zijn de transactieprijzen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw.

Adres	Plaats	Transactieprijz excl. btw	Transactieprijz per m ² incl. correctie	Perceel opp.
Schutsboomstraat	Heesch	€ 318.775	€ 564	565 m ²
Leliestraat	Heesch	€ 347.107	€ 353	1250 m ²
Loo	Nistelrode	€ 230.625	€ 420	549 m ²
Gemiddeld			€ 446	

Het kavel aan de Leliestraat te Heesch heeft een in verhouding lage transactieprijz per m² aangezien het een zeer groot ruimte-voor-ruimte kavel betreft.

Transacties nieuwbouwwoningen

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en patiowoningen. De referenties betreffen nieuwbouwwoningen met een bouwjaar vanaf 2020, die zijn verkocht binnen de periode januari 2021 tot en met mei 2022 binnen de gemeente Bernheze. Uit de gevonden referenties volgen de navolgende gemiddelde opbrengsten per m² gbo per woningtype.

Gezien het geringe aantal transacties van patiowoningen is dit onderzoek uitgebreid met (semi-)bungalows en levensloopbestendige woningen. Dit op basis van de verkavelingstekening, waaruit blijkt dat de kavels een oppervlak hebben van 300 tot 350 m² waarvan ruim de helft bebouwd is. Deze invulling komt overeen met de eerder genoemde woningtypes en dit levert een groter resultaat van referenties op.

Het totale referentieonderzoek is als bijlage 3 aan dit rapport gevoegd. De transactieprijzen zijn gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw en zijn geïndexeerd naar prijspeil mei 2022 conform de prijsindexcijfers van het NVM³.

Type woning	Aantal transacties	Gemiddeld transactieprijz per m ² gbo
2-onder-1-kap	59	€ 3.341,00
Rijwoning	18	€ 3.040,00
Patiowoning	7	€ 4.320,00

Deskundigen merken op dat enkele referenties die teveel afwijken van de standaard woningcategorie zoals beschreven in bijlage 5 niet zijn meegenomen in het onderzoek.

³ De prijsindexcijfers van het NVM betreffen indexcijfers op postcodeniveau, gespecificeerd naar woningtype.

Aanbod

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouw kavels en nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Bernheze. Op 13 juni 2022 werden er op www.funda.nl vijf bouw kavels aangeboden. Op dit moment werden er geen nieuwbouwwoningen aangeboden.

Adres	Plaats	Transactieprijs excl. BTW	Transactieprijs per m ² incl. correctie	Perceel opp.
Dijkstraat 8	Nistelrode	€ 285.000,00	€ 413,00	690 m ²
Hoogstraat 22	Heesch	€ 240.000,00	€ 666,00	360 m ²
K7 – Wintertuin	Nistelrode	€ 335.000,00	€ 319,00	1.050 m ²
K3 – Wintertuin	Nistelrode	€ 219.000,00	€ 368,00	595 m ²
K2 – Wintertuin	Nistelrode	€ 151.000,00	€ 401,00	376 m ²
Gemiddeld			€ 433,00	614 m²

Het bouw kavel aan de Hoogstraat 22 betreft een woning die reeds in aanbouw is met een onderliggende bouwplan. Dit verklaart deels de hoge prijs per vierkante meter.

Vergelijk gemeenten

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

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs
Maashorst 2022	Grondprijs in de kernen Uden, Volkel, Zeeland en Schaijk varieert van € 330,00 per m ² en € 425,00 per m ² . Voor een tussenwoning en voor een twee onder één kap woning varieert de grondprijs tussen € 310,00 per m ² en € 360,00 per m ² .
Oss 2021	De grondprijs voor woonbouw kavels van de gemeente is € 360,00 per m ² .
Veldhoven 2022	Bouwkavels vrijstaand: € 405,00 - € 629,00 per m ² grondgebonden lage middencategorie € 436,00 per m ² grondgebonden basis middencategorie € 491,00 per m ² grondgebonden hoge middencategorie € 551,00 per m ² grondgebonden vrije sector € 629,00 per m ²
Meerijstad 2022	Grondprijs in de kern Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode varieert van € 360 per m ² voor een vrijstaande woning tot € 525 per m ² voor een tussenwoning. Grondprijs in de kern Boerdonk, Keldonk, Boskant, Nijnsel en Olland variëren van € 285 per m ² voor een vrijstaande woning tot € 395 per m ² voor een tussenwoning. De overige kernen zitten tussen deze bandbreedtes in.
Helmond 2021	Rijwoning: € 345,00 - € 365,00 m ² perceel Twee-onder-een kapwoning: € 325,00 m ² perceel Vrijstaande woning: € 345,00 m ² perceel
Laarbeek 2021	De grondprijs voor bouw kavels van de gemeente is € 295,00 per m ² (excl. btw).
Nuenen, Gerwen en Nederwetten 2021	Nuenen: € 410,00 per m ² Eeineind, Gerwen en Nederwetten: € 375,00 per m ²
Gemert-Bakel 2021	Indien kavel groter is dan 250 m ² : tussen € 260,00 en € 300,00 per m ²

3.3. Residuele waardeberekening

Zoals in paragraaf 3.1 is aangegeven, wordt er voor het bepalen van de grondprijs van twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en patiowoningen gebruikgemaakt van de genormeerde residuele methode. Middels deze methode wordt de grondwaarde bepaald op basis van de verkoopopbrengsten (vrij-op-naamprijzen van de woningen), waarna de stichtingskosten hierop in mindering worden gebracht. Voor een nadere toelichting op de genormeerde residuele methode wordt verwezen naar bijlage 4.

De residuele grondwaarde wordt normatief bepaald op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën met een basis afwerkingsniveau. Hierdoor ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen zwaardere/aanvullende kwaliteitseisen (waaronder duurzaamheidseisen) door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen. De gestandaardiseerde woningcategorieën zijn nader beschreven in bijlage 5.

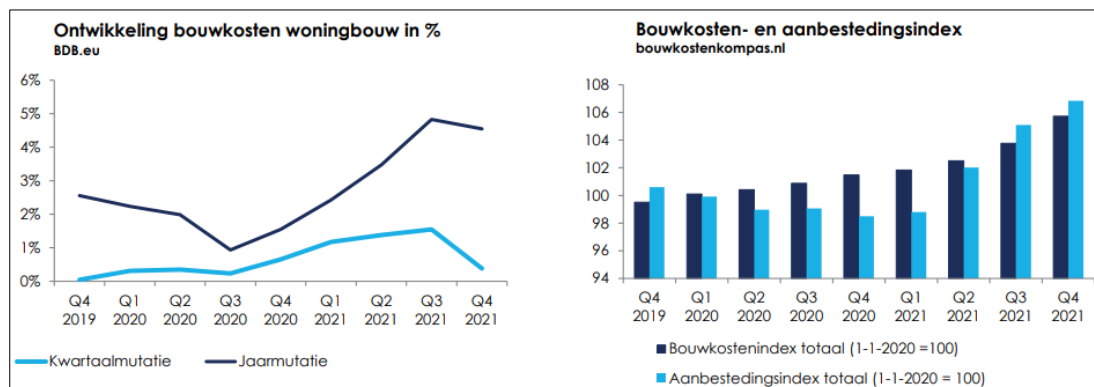
In deze paragraaf zijn de uitgangspunten van de residuele waardeberekening (stichtingskosten en vrij-op-naamprijzen) toegelicht.

Stichtingskosten

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde zijn op basis van de in bijlage 5 benoemde woningcategorieën de stichtingskosten voor deze woningcategorieën bepaald aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en vakliteratuur zoals onder andere het bouwkostenkompas 2022 en de BDB-index. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze kengetallen uitgaan van gasloze woningen met een individuele warmtepomp.

Door Metafoor is in een 'Kwartaalbericht Grondexploitatie Q4 2021' ten aanzien van de bouwkosten het navolgende gepubliceerd:

“Ook in het vierde kwartaal kwam er nog geen einde in zicht voor de krapte op de woningmarkt. In dit kwartaal zijn de woningprijzen dan ook weer sterk gestegen. De gemiddelde bestaande woning is 4,29% duurder dan in het voorgaande kwartaal, en 19,67% duurder in vergelijking met vorig jaar. Het aanbod is nog steeds erg laag, de krapte-indicator van het NVM is nog verder gedaald naar 1,3. De woningbouwkosten zijn minder hard gestegen dan in eerdere kwartalen. Het afgelopen kwartaal betrof deze stijging 0,38%. De schaarste naar bouwmaterialen heeft in 2021 gezorgd voor sterke prijsstijgingen, maar dit kwartaal lijkt een stabilisatie te ontstaan. Het blijft nog maar de vraag of die stabilisatie zich voortzet in 2022. De stijging van de woningprijzen is sterker dan de stijging van de directe woningbouwkosten. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond toeneemt. Dit kwartaal betreft de stijging 6,99%. De werkelijke prijzen van bouwkeuzes zijn zelfs met 7,17% gestegen, aldus het kadaster. De commerciële vastgoedmarkt laat ten opzichte van het vorige kwartaal over het algemeen een stabiele trend zien. Hoewel het door de coronapandemie al een tijd onzeker is wat de toekomst van het kantoorvastgoed zal zijn, was de leegstand in het vierde kwartaal bijna op de laagste stand sinds 2002. De vraag naar logistiek vastgoed is nog steeds zeer hoog terwijl die naar winkelvastgoed laag blijft.”



“De jaarmutatie (Q4 2020 – Q4 2021) van de woningbouwkosten bedroeg 4,55%. De bouwkostenstijging bedroeg in het vierde kwartaal van 2021 0,38%, aanzienlijk lager dan de stijging in het derde kwartaal van 1,55%. De woningbouwkostenstijging is daarmee in het vierde kwartaal afgezwakt ten opzichte van de eerste drie kwartalen in 2021. 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 1,67% gestegen. Op jaarbasis betreft de stijging 8,48% (Bouwkostenindex, 2022).

Deze forse jaarmutatie is met name veroorzaakt door de sterke stijging van de aanbestedingsindex in het tweede en derde kwartaal van 2021. Net als in het derde kwartaal ligt de aanbestedingsindex in het vierde kwartaal hoger dan de bouwkostenindex. Aanbestedingen staan nog steeds onder druk door de bouwkostenstijgingen.”

Peildatum	Totaal arbeid (index)	Totaal materiaal (index)	Totaal aanneemsom excl. btw (index)	Totaal aanneemsom incl. btw (index)
May 2022	102.7	117.4	111.3	111.3
June 2022	102.9	117.7	111.5	111.5
July 2022	103.7	118.3	112.2	112.2
August 2022	104.0	118.4	112.4	112.4
September 2022	104.0	118.6	112.5	112.5
October 2022	104.0	118.9	112.7	112.7
November 2022	104.0	119.0	112.8	112.8
December 2022	104.5	119.1	113.0	113.0
January 2023	105.1	120.2	113.9	113.9
February 2023	105.1	120.9	114.4	114.4
March 2023	105.2	121.7	114.8	114.8
April 2023	105.2	122.3	115.2	115.2
May 2023	105.2	123.0	115.6	115.6

tabel: BDB maandcijfers mei 2022 woningen

De voorgaande tabel geeft de stijging van de bouwkosten van het afgelopen jaar weer (index is gebaseerd op 2012 = 100). Uit deze tabel kan worden opgemaakt dat de flinke kostenstijging van de afgelopen jaren lijkt af te vlakken en de bouwkosten lijken te stabiliseren. In de residuele berekening is daarom rekening gehouden met een gematigde stijging van de bouwkosten ten opzichte van het voorgaande grondprijadvies.

Vrij-op-naamprijzen

De vrij-op-naamprijzen zoals opgenomen in de residuele berekening zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in paragraaf 3.2, alsook op basis van het actuele aanbod. De vrij-op-naamprijzen zijn bepaald voor de in bijlage 5 gestandaardiseerde woningcategorieën. De gehanteerde vrij-op-naamprijzen zijn:

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m ² gbo
Twee-onder-één-kapwoning	€ 3.500,00
Rijwoning	€ 3.050,00
Patiowoning	€ 4.300,00

Als onderdeel van het advies is tevens in beeld gebracht wanneer een prijs categorie wordt toegepast op de rijwoningen. Dit betreft een middeldure categorie die gelijk gesteld is aan de NHG grens in 2022 en een goedkope categorie.

Categorie	
Rijwoning (middelduur)	< € 355.000,00
Rijwoning (goedkoop)	< € 260.000,00

Resultaten

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

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2022
Twee-onder-één-kapwoning	€ 315,00 per m ² kavel
Rijwoning (duur)	€ 535,00 per m ² kavel
Patiowoning	€ 395,00 tot € 450,00 per m ² kavel

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2022
Rijwoning (middelduur)	€ 475,00 per m ² kavel
Rijwoning (goedkoop)	€ 410,00 per m ² kavel

Voor de patiowoningen is een bandbreedte aangegeven in plaats van een exacte prijs. Dit heeft te maken met het gebrek aan informatie van de exacte invulling van dit woningtype. Zo kan dit één- of twee bouwlagen zijn en het bebouwbare oppervlak is niet duidelijk. Gezien de onzekerheid zoals hiervoor beschreven en de omvang van de percelen en (verwachte) woonoppervlaktes adviseren we vooralsnog een bandbreedte van de **€ 395,00 per m²** die volgt uit berekening en de **€ 450,00 per m²** zoals comparatief vastgesteld voor vrijstaande woningen.

3.4. Duurzaamheid

De stichtingskosten en de vrij-op-naamprijzen van woningen zijn de afgelopen jaren in ontwikkeling, mede als gevolg van trends en ontwikkelingen en wet en regelgeving omtrent duurzaamheid. Met betrekking tot dit onderwerp en meer specifiek het effect van duurzaamheidsaspecten op de grondprijs voor woningen, zijn er diverse onderzoeken beschikbaar, waaronder het onderzoek: *“Een onderzoek naar de effecten van duurzame woningbouw op de residuele grondwaarde”*, uitgevoerd door PAS bv, DWA en Bureau Stedelijke Planning d.d. juni 2018. In dit onderzoek is getracht de effecten van duurzame investeringen in nieuwbouw op de vrij-op-naamprijs en daarmee op de residuele grondwaarde in kaart te brengen.

De zogenoemde ‘overall conclusie’ die uit de resultaten wordt getrokken stelt dat duurzaam bouwen geen negatief effect heeft op de grondwaarde, met uitzondering van het bouwen van vrijstaande woningen conform BENG. Dit heeft echter niet direct tot gevolg dat de grondwaarde toeneemt. Dit wordt onderbouwd door onderscheid te maken tussen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en appartementen. Daarnaast maakt het onderzoek onderscheid tussen een vijftal energieconcepten. Onderstaand wordt slechts de algemene conclusie per woningtype weergegeven.

VRIJSTAANDE WONINGEN					RIJWONINGEN				
	Ruim EPC 0.4	BENG	Krap EPC 0.4	BENG		Ruim EPC 0.4	BENG	Krap EPC 0.4	BENG
Gas					Gas				
WP bodem					WP bodem				
WP lucht					WP lucht				
Houtpellet					Houtpellet				
WKO					WKO				

2-ONDER-1 KAPWONINGEN



Ruim
EPC 0.4

BENG

Krap
EPC 0.4

BENG

Gas				
WP bodem				
WP lucht				
Houtpellet				
WKO				

APPARTEMENT



Ruim
EPC 0.4

BENG

Krap
EPC 0.4

BENG

Gas				
WP bodem				
WP lucht				
Houtpellet	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
WKO				

ROOD

ORANJE

GROEN

= negatief effect op grondprijs

= gelijkblijvend (geen effect)

= positief effect op grondprijs

Een ander onderzoek dat in gaat op de gevolgen van duurzaamheidsmaatregelen op de grondprijs van woningen is de master thesis “*De Meerwaarde van nul-op-de-meter: een onderzoek naar de effecten van nul-op-de-meter op de grondprijs*” van Lon Chi d.d. oktober 2018. Dit onderzoek gaat in op het waarde-effect van een gasloos uitgevoerde nul-op-de-meter-woning op de grondprijs.

Vorengenoemd onderzoek concludeert dat er een verband bestaat tussen de mate van duurzaamheid en de woningwaarde. Duurzame woningen zijn meer waard dan minder duurzame woningen: er is sprake van een groenpremie tussen de 2% en 15%, waarbij een verband wordt gelegd tussen de contante waarde van de toekomstige energiebesparing en de groenpremie van de woning.

De energiebesparing van een grondgebonden NOM-woning ten opzichte van een grondgebonden woning met een energieprestatie conform het vigerend bouwbesluit bedraagt circa € 105,00 per maand. Scenarioberekeningen laten zien dat de groenpremie van een NOM-woning in theorie tussen de € 14.800,00 en € 42.300,00 bedraagt.

Vervolgens is onderzocht wat de meerkosten zijn van het maatregelenpakket om te komen tot NOM. Het maatregelenpakket bestaat in grote lijnen uit: een betere isolatie van de woning, een warmtepomp in plaats van cv-ketel en zonnepanelen voor extra energieopwekking. De meerkosten voor dit maatregelenpakket bedragen volgens diverse publicaties tussen de € 15.000,00 en € 20.000,00 inclusief btw. In het onderzoek is gerekend met € 15.000,00 inclusief btw.

Op basis van de berekende groenpremie en de geïdentificeerde meerkosten om tot NOM te komen, heeft deze duurzaamheidsambitie in theorie geen negatieve invloed op de grondwaarde. De minimale variant van de berekende groenpremie staat namelijk vrijwel gelijk aan de meerkosten (€ 14.800,00 vs. € 15.000,00). In theorie kan de NOM zelfs leiden tot een hogere grondwaarde.

In het onderzoek is een casestudy verricht naar het concept “Morgenwonen”: een duurzaam bouwconcept van Volkervessels dat uitgaat van grondgebonden woningen die gasloos en energieneutraal worden uitgevoerd. Er zijn circa 1.000 woningen van dit bouwconcept gerealiseerd. In de casestudy zijn twee zaken aan de orde geweest: de transactieprijs ten opzichte van referentiewoningen en een verdere onderbouwing van de meerkosten van het maatregelenpakket. Ten aanzien van de meerkosten wordt geconcludeerd dat de eerste inschatting van € 15.000,00 inclusief btw gerechtvaardigd is. In de transactiestudie komt naar voren dat de NOM-woningen een transactiewaarde hebben van circa € 14.000,00 meer dan met referentieobjecten. Ook deze uitkomst impliceert dat de NOM-ambitie nauwelijks een negatieve invloed heeft op de grondwaarde.

Uit de onderzoeken kan worden afgeleid dat duurzaamheidseisen – gemiddeld genomen – geen of een licht positief effect hebben op de grondprijs. Dit komt mede doordat consumenten steeds meer waarde hechten aan duurzaamheid. Men is dan ook bereid hier meer voor te betalen, onafhankelijk van leeftijd, provincie of mate van verhuisgeneigdheid (DWA & PAS BV, 2018; BPD, 2017). Energiezuinige (groene) woningen met een energielabel A, B of C zijn meer waard dan niet-zuinige woningen. Dit prijsverschil komt overeen met de investeringskosten voor het verduurzamen van die niet-zuinige woningen. Woningen met labels E, F en G brengen juist minder op. Dit verschil loopt op tot een verschil van € 13.500,00 voor woningen met label G vergeleken met woningen met label D. Dit blijkt uit recent onderzoek van DNB (2019). Op basis van de Total Cost of Ownership (TCO) blijkt dat hogere kosten / investeringen die de nieuwe BENG-normen met zich meebrengen weer terugverdiend kunnen worden via besparing op de energierekening.

Met inachtneming van de conclusies uit beschikbare onderzoeken adviseren deskundigen om een standaard grondprijs te blijven hanteren. Indien gewenst kan situationeel van deze grondprijs worden afgeweken, indien de opbrengsten en/of kosten van BENG- of NOM-woningen substantieel afwijken van de in dit grondprijzadvies gehanteerde uitgangspunten. De bandbreedte van 10% zoals genoemd in hoofdstuk 4.1 biedt hier ruimte voor.

4. Grondprijisadvies wonen

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van woningbouwkavels. Het grondprijisadvies zal nader uitgesplitst worden naar de verschillende kernen. Het grondprijisadvies is gebaseerd op de marktanalyse (hoofdstuk 2) alsook het referentieonderzoek (hoofdstuk 3).

Zoals in paragraaf 3.1 al is toegelicht, is de grondwaarde voor woningen deels bepaald via de comparatieve methode op basis van het referentieonderzoek en deels via de residuele waardebepalingsmethode op basis van een normatieve residuele berekening.

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

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

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

4.2. Grondprijisadvies

Recapitulerend zijn in onderstaande tabel de uitkomsten van het marktonderzoek en de residuele berekening die in de voorafgaande hoofdstukken aan de orde zijn gekomen weergegeven. Ten opzichte van de resultaten van de residuele berekening hebben er geen aanpassingen plaatsgevonden.

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2022
Twee-onder-één-kapwoning	€ 315,00 per m ² kavel
Rijwoning (duur)	€ 535,00 per m ² kavel
Patiowoning	€ 395,00 tot € 450,00 per m ² kavel

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2022
Rijwoning (middelduur)	€ 475,00 per m ² kavel
Rijwoning (goedkoop)	€ 410,00 per m ² kavel

4.3. Degressief stelsel

Voor bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen adviseren deskundigen om een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor grondgebonden woningen voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden van uit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt.

Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld. Uit de verkavelingstekening van de Heeswijkse Akkers wordt duidelijk dat de kavels ten behoeve van vrijstaande woningen een oppervlakte van circa 400 tot 850 m² hebben. De staffel van de grondprijs vanaf 750 m² zal dan ook voor enkele kavels toegepast kunnen worden.

Voor de overige categorieën (anders dan vrijstaande woningen) adviseren deskundigen op voorhand geen staffel toe te passen. Dit door een toename van de kaveloppervlakte geen effect heeft op de grondprijs wanneer de woonoppervlakte van de woning in dezelfde verhouding toeneemt. De grondslag hiervoor zit hem in het feit dat de grootte van de woningen een redelijke variatie kent, waardoor een vooraf vastgestelde staffel hier geen recht aan doet. Oftewel, als de woning groter wordt dan 'verdient' de woning ook een grotere kavel. Te allen tijde dient de grootte van de woning in verhouding te zijn met de kaveloppervlakte.

5. Samenvatting

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels onderstaande uitgifteprijsen voor het jaar 2022 worden geadviseerd.

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2022
Twee-onder-één-kapwoning	€ 315,00 per m ² kavel
Rijwoning (duur)	€ 535,00 per m ² kavel
Patiowoning	€ 395,00 tot € 450,00 per m ² kavel

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2022
Rijwoning (middelduur)	€ 475,00 per m ² kavel
Rijwoning (goedkoop)	€ 410,00 per m ² kavel

6. Bijlagen

- 1.** Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
- 2.** Tabellen marktanalyse regio en gemeente
- 3.** Referentieonderzoek nieuwbouwwoningen
- 4.** Toelichting normatieve residuele methode
- 5.** Gestandaardiseerde woningcategorieën
- 6.** Residuele waarde berekening

BIJLAGE 1

Opdrachtvoorwaarden en –uitgangspunten

1.1. Opdrachtgever en opdrachtnemer

	Opdrachtgever	Opdrachtnemer
Opdrachtgever	Gemeente Bernheze	Gloudemans
Contactpersoon	[REDACTED]	[REDACTED]
Adres	Postbus 19	Postbus 5044
Postcode	5384 ZG	5201 GA
Plaats	Heesch	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	[REDACTED]	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]	[REDACTED]

1.2. Deskundigen

Gloudemans

[REDACTED]

RT444602150 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

[REDACTED]

RT625090949 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)

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

1.3. Opdrachtverstrekking

Op 25 mei 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.4. Onafhankelijkheid

- Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.5. Type advies

Het advies betreft een partijdeskundig waardeadvies en is daarmee geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt. Daar het advies betrekking heeft op een gehele wijk binnen de gemeente Bernheze heeft er geen opname plaatsgevonden.

1.6. Doel van het advies

Dit deskundigenadvies zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met de bepaling van de te hanteren grondprijzen voor de wijk Heeswijkse Akkers voor het jaar 2022.

1.7. Onderzoeksmethode

Het onderzoek naar de uitgifteprijs van bouwgrond binnen de gemeente Bernheze is voor het deel woningbouw primair verricht met behulp van de residuele waardebepalingsmethode, welke vervolgens met de comparatieve methode is getoetst. Voor de uitgifteprijs van vrijstaande woningen is de comparatieve methode gebruikt. Bij het bepalen van de residuele waarde zijn standaard woningcategorieën benoemd.

1.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de uitgifteprijs van woningbouwkavels vrij van huur en gebruik. Daarnaast hanteren deskundigen als uitgangspunt dat alle kavels bouwrijp worden geleverd door de gemeente.

1.9. Waarderingsgrondslag

In dit advies hanteren de deskundigen het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

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

1.10. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de geadviseerde waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **15 juni 2022**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.11. Reactie van opdrachtgever

Op 15 juni 2022 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 16 juni 2022 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies. Deze reactie is verwerkt in het advies.

1.12. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

1.13. Aansprakelijkheid

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

1.14. Conformiteit RICS/EVS/NRVt

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. Januari 2022, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn de fundamentele beginselen, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt van toepassing.

1.15. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien.

1.16. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.2).

1.17. Algemene voorwaarden

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

1.18. Overige uitgangspunten

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat:

- de gronden door de gemeente in technisch en juridisch bouwrijpe staat, vrij van huur, gebruik en/of andere aanspraken daarop zullen worden geleverd. Tevens wordt ervan uitgegaan dat het openbare gebied woonrijp is dan wel wordt gemaakt;
- de gronden niet verontreinigd zijn;
- na het verkrijgen van een omgevingsvergunning tot het oprichten van bebouwing kan worden overgegaan;
- er geen sprake is van eventuele met de gronden verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd, die een negatieve invloed op de waarde (kunnen) hebben;
- er in het kader van de opdracht geen bijzondere uitgangspunten¹ zijn overeengekomen, waarmee rekening dient te worden gehouden.

¹ Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat het advies wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

BIJLAGE 2

Gemeente Bernheze

Aantal transacties

	2019				2020				2021				2022	%tov kwartaal	%tov jaar
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q2	Q4	Q1		
Vrijstaand	12	13	16	15	19	18	19	21	18	14	11	13	10	-16,3%	-41,9%
2-onder-1 kap	14	13	14	12	11	11	14	15	13	13	12	9	7	-22,0%	-46,0%
Hoekwoning	5	6	5	3	3	4	5	5	3	2	2	3	3	20,1%	20,1%
Tussenwoning	5	4	4	6	5	3	7	6	3	3	4	4	5	27,8%	70,4%
Appartement	3	3	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	1	-32,5%	
Totaal	38	38	41	37	38	36	46	48	38	33	29	30	27	-9,8%	-30,0%

Transactiepreizen per m²

	2019				2020				2021				2022	%tov kwartaal	%tov jaar
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q2	Q4	Q1		
Vrijstaand	€ 2.565	€ 2.561	€ 2.603	€ 2.676	€ 2.650	€ 2.528	€ 2.560	€ 2.924	€ 2.823	€ 2.792	€ 3.222	€ 3.535	€ 3.995	13,0%	41,5%
2-onder-1 kap	€ 2.279	€ 2.264	€ 2.369	€ 2.298	€ 2.318	€ 2.505	€ 2.582	€ 2.617	€ 2.765	€ 2.896	€ 3.024	€ 3.171	€ 3.235	2,0%	17,0%
Hoekwoning	€ 2.029	€ 2.206	€ 2.325	€ 2.370	€ 2.509	€ 2.696	€ 2.690	€ 2.686	€ 2.975	€ 3.312	€ 3.480	€ 3.378	€ 3.195	-5,4%	7,4%
Tussenwoning	€ 2.130	€ 2.226	€ 2.032	€ 2.111	€ 2.469	€ 2.589	€ 2.445	€ 2.582	€ 2.536	€ 2.807	€ 3.107	€ 2.945	€ 3.208	8,9%	26,5%
Appartement	€ 2.296	€ 2.985	€ 2.666	€ 2.720	€ 1.493	€ 1.619	€ 3.245	€ 3.224	€ 3.525	€ 1.927	€ 1.745	€ 3.529	€ 4.078	15,6%	15,7%
Totaal	€ 2.326	€ 2.393	€ 2.429	€ 2.442	€ 2.511	€ 2.559	€ 2.589	€ 2.780	€ 2.832	€ 2.905	€ 3.140	€ 3.331	€ 3.522	5,7%	24,4%

Aanbod

	2019				2020				2021				2022	%tov kwartaal	%tov jaar
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q2	Q4	Q1		
Vrijstaand	70	68	65	63	58	55	50	38	29	24	23	17	13	-23,3%	-54,3%
2-onder-1 kap	21	24	23	20	17	14	10	7	8	5	3	4	3	-0,7%	-56,6%
Hoekwoning	6	5	4	3	3	4	3	1	1	1	1	1	1	-50,0%	0,0%
Tussenwoning	7	7	7	6	5	5	4	3	2	2	1	2	2		
Appartement	5	4	4	3	2	3	3	3	3	4	4	4	4	28,2%	49,6%
Totaal	108	106	102	94	84	80	68	51	42	35	31	27	24	-11,5%	-43,1%

Verkooptijd

	2019				2020				2021				2022	%tov kwartaal	%tov jaar
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q2	Q4	Q1		
Vrijstaand	235	222	156	112	181	178	116	83	119	100	52	66	72	8,9%	-39,5%
2-onder-1 kap	56	50	73	72	68	51	41	40	34	27	18	18	22	19,9%	-35,3%
Hoekwoning	46	41	34	58	40	8	23	39	31	20	22	22	21	-2,3%	-31,7%
Tussenwoning	55	54	29	37	70	54	15	22	173	167	17	18	21	16,4%	-88,0%
Appartement	355	25	43	38	3	11	32	29	15	8	73	82	19	-76,9%	
Totaal	132	108	96	83	121	109	67	57	80	66	35	45	43	-4,0%	-45,9%

COROP regio

Aantal transacties

	2019				2020				2021				2022	%tov kwartaal	%tov jaar
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q2	Q4	Q1		
Vrijstaand	332	344	346	351	343	343	408	435	378	318	301	277	220	-25,5%	-41,7%
2-onder-1 kap	341	323	333	352	365	361	400	403	343	299	283	286	267	-6,8%	-22,0%
Hoekwoning	226	229	237	231	214	232	273	269	220	195	188	183	182	-0,7%	-17,2%
Tussenwoning	357	360	383	407	401	396	441	457	396	334	322	312	306	-2,0%	-22,6%
Appartement	287	270	267	285	266	254	289	335	303	262	246	220	230	4,4%	-24,1%
Totaal	1542	1526	1566	1625	1589	1585	1809	1899	1638	1406	1339	1277	1205	-5,9%	-26,4%

Transactiepreizen per m²

	2019				2020				2021				2022	%tov kwartaal	%tov jaar
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q2	Q4	Q1		
Vrijstaand	€ 2.776	€ 2.761	€ 2.797	€ 2.865	€ 2.907	€ 2.955	€ 3.035	€ 3.119	€ 3.165	€ 3.280	€ 3.513	€ 3.697	€ 3.885	4,9%	22,8%
2-onder-1 kap	€ 2.494	€ 2.518	€ 2.545	€ 2.565	€ 2.562	€ 2.639	€ 2.755	€ 2.831	€ 2.940	€ 3.069	€ 3.200	€ 3.354	€ 3.489	3,9%	18,7%
Hoekwoning	€ 2.363	€ 2.432	€ 2.464	€ 2.463	€ 2.573	€ 2.648	€ 2.708	€ 2.802	€ 2.863	€ 3.006	€ 3.220	€ 3.416	€ 3.470	1,5%	21,2%
Tussenwoning	€ 2.254	€ 2.315	€ 2.314	€ 2.411	€ 2.497	€ 2.554	€ 2.633	€ 2.674	€ 2.752	€ 2.939	€ 3.134	€ 3.218	€ 3.313	2,9%	20,4%
Appartement	€ 2.831	€ 2.884	€ 3.006	€ 3.159	€ 3.220	€ 3.262	€ 3.350	€ 3.447	€ 3.493	€ 3.606	€ 3.764	€ 3.914	€ 4.009	2,4%	14,8%
Totaal	€ 2.505	€ 2.539	€ 2.569	€ 2.638	€ 2.707	€ 2.760	€ 2.839	€ 2.925	€ 3.000	€ 3.142	€ 3.329	€ 3.473	€ 3.588	3,2%	19,6%

Aanbod

	2019				2020				2021				2022	%tov kwartaal	%tov jaar
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q2	Q4	Q1		
Vrijstaand	1164	1134	1097	1052	921	820	721	567	420	319	278	242	217	-11,6%	-48,3%
2-onder-1 kap	421	422	389	322	279	276	272	216	156	141	135	123	133	7,8%	-14,6%
Hoekwoning	273	262	232	211	185	182	187	157	119	113	115	94	103	8,9%	-13,7%
Tussenwoning	276	287	267	231	219	232	224	190	160	139	153	143	139	-2,7%	-13,0%
Appartement	229	212	194	175	171	193	210	172	138	146	141	121	116	-4,0%	-16,0%
Totaal	2362	2316	2178	1990	1775	1702	1613	1301	992	856	820	721	707	-2,0%	-28,7%

Verkooptijd

	2019				2020				2021				2022	%tov kwartaal	%tov jaar
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q2	Q4	Q1		
Vrijstaand	119	126	113	108	124	109	71	59	60	42	28	26	27	6,1%	-54,5%
2-onder-1 kap	43	38	38	37	29	27	23	21	21	20	20	20	20	3,0%	-2,2%
Hoekwoning	31	28	28	27	26	23	22	23	22	21	20	20	20	2,0%	-7,0%
Tussenwoning	26	24	23	23	23	21	20	21	20	19	19	19	19	1,8%	-3,2%
Appartement	25	26	24	24	24	22	24	25	24	22	21	21	21	-0,5%	-10,9%
Totaal	46	46	44	43	46	41	31	29	29	25	21	21	21	2,7%	-25,8%

BIJLAGE 3

Straat	Huisnr.	Postcode	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs	Indexering	Prijs per m2	Datum	Dagen	Woonopp	Inhoud	Perceel	Bouwjaar	Type woning
01 - 2/1 kap type A		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 419.000	€ 494.420	€ 3.129	18-03-2021	38	158	683	351	2021	2-onder-1-kapwoning
14 - Tweekapper L - type C1		5388	NISTELRODE	Vrij op naam	€ 363.500	€ 428.930	€ 3.404	19-03-2021	290	126	506	220	2020	2-onder-1-kapwoning
14 - 2/1 kap type D2		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 369.000	€ 435.420	€ 3.375	19-03-2021	39	129	572	267	2021	2-onder-1-kapwoning
04 - 2/1 kap type B2		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 409.000	€ 482.620	€ 3.175	23-03-2021	43	152	656	363	2021	2-onder-1-kapwoning
25 - 2/1 kap type B2		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 390.000	€ 460.200	€ 3.028	24-03-2021	44	152	656	281	2021	2-onder-1-kapwoning
18 - 2/1 kap type D2		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 379.000	€ 447.220	€ 3.467	25-03-2021	45	129	572	307	2021	2-onder-1-kapwoning
26 - 2/1 kap type A		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 407.000	€ 480.260	€ 3.040	25-03-2021	45	158	683	282	2021	2-onder-1-kapwoning
03 - 2/1 kap type B1		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 415.000	€ 489.700	€ 3.159	26-03-2021	46	155	664	376	2021	2-onder-1-kapwoning
22 - 2/1 kap type D2		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 379.000	€ 447.220	€ 3.467	29-03-2021	49	129	572	307	2021	2-onder-1-kapwoning
15 - 2/1 kap type D1		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 369.000	€ 435.420	€ 3.375	30-03-2021	50	129	572	267	2021	2-onder-1-kapwoning
24 - 2/1 kap type B1		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 394.000	€ 464.920	€ 2.999	30-03-2021	50	155	664	282	2021	2-onder-1-kapwoning
27 - 2/1 kap type A		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 407.000	€ 480.260	€ 3.040	30-03-2021	50	158	683	281	2021	2-onder-1-kapwoning
23 - 2/1 kap type D1		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 379.000	€ 447.220	€ 3.467	31-03-2021	51	129	572	307	2021	2-onder-1-kapwoning
19 - 2/1 kap type D1		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 379.000	€ 429.028	€ 3.326	01-04-2021	52	129	572	307	2021	2-onder-1-kapwoning
02 - 2/1 kap type A		5476	VORSTENBOSCH	Vrij op naam	€ 424.000	€ 479.968	€ 3.038	02-04-2021	53	158	683	371	2021	2-onder-1-kapwoning
12 - Tweekapper L - type C1		5388	NISTELRODE	Vrij op naam	€ 383.000	€ 433.556	€ 3.441	09-04-2021	311	126	506	215	2020	2-onder-1-kapwoning
13 - Tweekapper L - type C1		5388	NISTELRODE	Vrij op naam	€ 383.500	€ 434.122	€ 3.445	12-04-2021	314	126	506	217	2020	2-onder-1-kapwoning
Van Grunsven-Erf	8	5384 NW	HEESCH	Vrij op naam	€ 480.000	€ 528.960	€ 3.435	03-09-2021	82	154	661	339	2022	2-onder-1-kapwoning
Nieuwe Erven	30	5384 TB	HEESCH	Vrij op naam	€ 475.000	€ 523.450	€ 3.399	08-09-2021	87	154	661	316	2022	2-onder-1-kapwoning
Van Grunsven-Erf	6	5384 NW	HEESCH	Vrij op naam	€ 480.000	€ 528.960	€ 3.435	08-09-2021	87	154	661	343	2022	2-onder-1-kapwoning
Nieuwe Erven	28	5384 TB	HEESCH	Vrij op naam	€ 505.000	€ 556.510	€ 3.457	08-09-2021	87	161	700	361	2022	2-onder-1-kapwoning
Van Den Berg-Erf	17	5384 NZ	HEESCH	Vrij op naam	€ 475.000	€ 523.450	€ 3.355	10-09-2021	89	156	664	308	2022	2-onder-1-kapwoning
Van Den Berg-Erf	15	5384 NZ	HEESCH	Vrij op naam	€ 480.000	€ 528.960	€ 3.435	10-09-2021	89	154	664	337	2022	2-onder-1-kapwoning
Van Grunsven-Erf	18	5384 NW	HEESCH	Vrij op naam	€ 450.000	€ 495.900	€ 3.220	13-09-2021	92	154	661	234	2022	2-onder-1-kapwoning
273 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 352.000	€ 375.232	€ 3.380	08-11-2021	49	111	458	207	2022	2-onder-1-kapwoning
274 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 352.000	€ 375.232	€ 3.380	08-11-2021	49	111	458	207	2022	2-onder-1-kapwoning
278 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 352.000	€ 375.232	€ 3.380	08-11-2021	49	111	458	207	2022	2-onder-1-kapwoning
279 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 352.000	€ 375.232	€ 3.380	08-11-2021	49	111	458	207	2022	2-onder-1-kapwoning
272 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 353.000	€ 376.298	€ 3.390	08-11-2021	49	111	458	212	2022	2-onder-1-kapwoning
235 - 2/1 kap type E - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	08-11-2021	49	111	431	219	2022	2-onder-1-kapwoning
236 - 2/1 kap type E - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	08-11-2021	49	111	431	191	2022	2-onder-1-kapwoning
237 - 2/1 kap type E - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	08-11-2021	49	111	431	191	2022	2-onder-1-kapwoning
270 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	08-11-2021	49	111	458	304	2022	2-onder-1-kapwoning
271 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	08-11-2021	49	111	458	242	2022	2-onder-1-kapwoning
201 - 2/1 kap type E - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	08-11-2021	49	111	431	185	2022	2-onder-1-kapwoning
238 - 2/1 kap type E - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	08-11-2021	49	111	431	218	2022	2-onder-1-kapwoning
281 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	08-11-2021	49	111	458	253	2022	2-onder-1-kapwoning
228 - 2/1 kap type F1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 470.000	€ 501.020	€ 3.408	08-11-2021	49	147	626	276	2022	2-onder-1-kapwoning
227 - 2/1 kap type F1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 474.000	€ 505.284	€ 3.437	08-11-2021	49	147	626	293	2022	2-onder-1-kapwoning
268 - 2/1 kap type F1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 474.000	€ 505.284	€ 3.437	08-11-2021	49	147	626	299	2022	2-onder-1-kapwoning
269 - 2/1 kap type F1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 474.000	€ 505.284	€ 3.437	08-11-2021	49	147	626	302	2022	2-onder-1-kapwoning
229 - 2/1 kap type F2 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 480.000	€ 511.680	€ 3.344	08-11-2021	49	153	649	279	2022	2-onder-1-kapwoning
233 - 2/1 kap type F2 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 490.000	€ 522.340	€ 3.414	08-11-2021	49	153	649	287	2022	2-onder-1-kapwoning
230 - 2/1 kap type F2 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 494.000	€ 526.604	€ 3.442	08-11-2021	49	153	649	310	2022	2-onder-1-kapwoning
234 - 2/1 kap type F2 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 500.000	€ 533.000	€ 3.484	08-11-2021	49	153	649	312	2022	2-onder-1-kapwoning
254 - 2/1 kap type G1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 515.000	€ 548.990	€ 3.307	08-11-2021	49	166	698	330	2022	2-onder-1-kapwoning
255 - 2/1 kap type G1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 515.000	€ 548.990	€ 3.307	08-11-2021	49	166	698	330	2022	2-onder-1-kapwoning
258 - 2/1 kap type G1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 515.000	€ 548.990	€ 3.307	08-11-2021	49	166	698	330	2022	2-onder-1-kapwoning
259 - 2/1 kap type G1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 515.000	€ 548.990	€ 3.307	08-11-2021	49	166	698	331	2022	2-onder-1-kapwoning
257 - 2/1 kap type G1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 525.000	€ 559.650	€ 3.254	08-11-2021	49	172	721	330	2022	2-onder-1-kapwoning
256 - 2/1 kap type G1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 525.000	€ 559.650	€ 3.254	08-11-2021	49	172	721	330	2022	2-onder-1-kapwoning
232 - 2/1 kap type G1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 530.000	€ 564.980	€ 3.403	08-11-2021	49	166	698	381	2022	2-onder-1-kapwoning
231 - 2/1 kap type G1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 540.000	€ 575.640	€ 3.468	08-11-2021	49	166	698	424	2022	2-onder-1-kapwoning
Van Grunsven-Erf	16	5384 NW	HEESCH	Vrij op naam	€ 450.000	€ 479.700	€ 3.115	22-11-2021	162	154	661	232	2022	2-onder-1-kapwoning
202 - 2/1 kap type E - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.409	30-11-2021	71	111	431	185	2022	2-onder-1-kapwoning
275 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 352.000	€ 375.232	€ 3.380	17-12-2021	88	111	458	207	2022	2-onder-1-kapwoning
280 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 352.000	€ 375.232	€ 3.380	17-12-2021	88	111	458	207	2022	2-onder-1-kapwoning
276 - 2/1 kap type H - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 352.000	€ 375.232	€ 3.380	14-01-2022	116	111	458	207	2022	2-onder-1-kapwoning
277 - 2/1 kap type H1 - Boserf		5384	HEESCH	Vrij op naam	€ 355.000	€ 378.430	€ 3.128	14-01-2022	116	121	458	207	2022	2-onder-1-kapwoning
							€ 3.341							

[illegible]

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs	Index	Prijs per m2	Datum	Dagen	Woonopp	Inhoud woning	Perceel	Type woning
Kerkweg	7		5384 NJ	HEESCH	Vrij op naam	€ 665.000	€ 708.890	€ 4.349	10-11-2021	51	163		438	semi bungalow
Amelseind	4		5384 NJ	HEESCH	Vrij op naam	€ 670.000	€ 714.220	€ 3.968	12-10-2021	23	180		388	semi bungalow
Amelseind	5		5384 NJ	HEESCH	Vrij op naam	€ 670.000	€ 714.220	€ 3.968	11-10-2021	22	180		388	semi bungalow
Monseigneur van Den Hurklaan	2		5384 NJ	HEESCH	Vrij op naam	€ 685.000	€ 730.210	€ 4.507	19-10-2021	29	162		411	semi bungalow
Kerkweg	8		5384 NJ	HEESCH	Vrij op naam	€ 685.000	€ 730.210	€ 4.507	12-10-2021	22	162		429	semi bungalow
Amelseind	6		5384 NJ	HEESCH	Vrij op naam	€ 715.000	€ 762.190	€ 4.234	12-10-2021	23	180		438	semi bungalow
Monseigneur van Den Hurklaan	1		5384 NJ	HEESCH	Vrij op naam	€ 720.000	€ 767.520	€ 4.709	02-11-2021	43	163		486	semi bungalow
								€ 4.320						

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs		Correctie	Prijs per m2		Datum	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak	Soort OG
Schutsboomstraat			5384 GS	HEESCH	Kosten koper	€	311.000	€	318.775	€	564	25-02-2022	26		565 Bouwgrond
Lellestraat			5384 RH	HEESCH	Vrij op naam	€	420.000	€	347.107	€	353	12-11-2021	75		1215 Bouwgrond
Loo			5388 SB	NISTELRODE	Kosten koper	€	225.000	€	230.625	€	420	30-04-2021	54		549 Bouwgrond
									€	446					

BIJLAGE 4

Toelichting genormeerde residuele methode

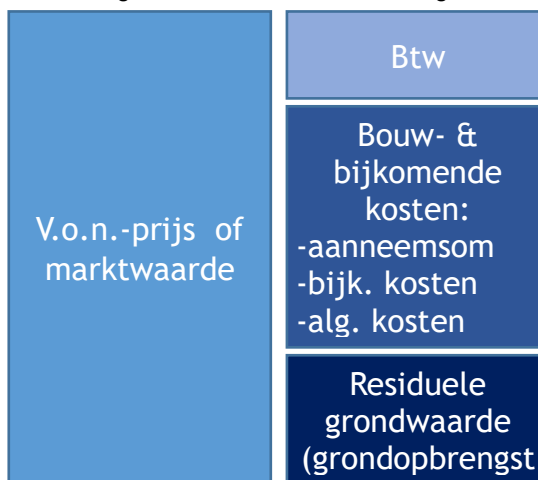
In de praktijk werken gemeente en vastgoedpartijen veelal met een genormeerde residuele methode. Hierbij maakt de gemeente op basis van een marktanalyse op voorhand een inschatting van de commerciële waarde van de woningen, afhankelijk van het programma. Dit wordt vervolgens verminderd met genormeerde bouw- en bijkomende kosten op basis van referentieprojecten en kengetallen. Ook in onderhavig grondprijsadvies zijn de uitgifteprijsen benaderd op basis van de genormeerde residuele methode, waarbij de comparatieve methode als toetsing wordt gebruikt.

De residuele grondwaardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebeoordeling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing.

De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Bij de residuele waardebeoordelingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebeoordelingsmethode kan als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$. In voorgaande figuur is een en ander nader verbeeld.

Residuele grondwaarde nieuwbouwwoning



BIJLAGE 5

Gestandaardiseerde woningcategorieën

Voor het benaderen van de grondwaarde is normatief residueel gerekend op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën. De voornoemde categorieën betreffen de navolgende:

1. 2-onder-1-kapwoningen
2. Rijwoningen

Voor vrijstaande woningen is geen 'standaard' woning bepaald, omdat de grondwaarde voor vrijstaande woningen comparatief wordt bepaald en niet op basis van de residuele waardemethode.

De bovengenoemde categorieën zijn vertaald in 'standaard' woningen met een basis afwerkingsniveau. Hierdoor ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen zwaardere/aanvullende kwaliteitseisen (waaronder bovenwettelijke duurzaamheidseisen) door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen. Onderstaand zijn de gestandaardiseerde woningen nader omschreven.

1. Kenmerken twee-onder-één-kapwoningen:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 6.10 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Woonoppervlakte: 180 m².
- Perceeloppervlakte: 400 m².
- Eigen oprit en (mogelijkheid van) garage.



2. Kenmerken rijwoningen (middelduur en duur):

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 5.40 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Rijwoning: woonoppervlakte 120 m²; perceeloppervlakte 140 m².
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.



3. Kenmerken rijwoningen (goedkoop):

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 5.40 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Rijwoning: woonoppervlakte 90 m^2 ; perceeloppervlakte 110 m^2 .
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.



4. Kenmerken patiowoningen:

- 2 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 6.10 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Platte daken.
- Woonoppervlakte 160 m^2 .
- Perceeloppervlakte 325 m^2 .
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.



BIJLAGE 6

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	Heeswijkse Akkers
Datum	9-6-2022
Versie	1016.1193-R1c1
Status	Concept

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning Middelduur	Type woning Goedkoop	Type woning
Programma					
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Type	2 ^1 kap	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Patiowoning
Aantal	1	1	1	1	1
m2 gbo	180	120	120	90	160
vormfactor	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
m2 bvo	240	160	160	120	213
m3	696	464	464	348	619
m2 kavel	400	140	140	110	325
Marktwaaarde					
VON-prijs (incl. btw)	€ 630.000,00	€ 366.000,00	€ 355.000,00	€ 260.000,00	€ 688.000,00
per m2 gbo	€ 3.500,00	€ 3.050,00			€ 4.300,00
VON-prijs (excl. btw)	21% € 520.661,16	€ 302.479,34	€ 293.388,43	€ 214.876,03	€ 568.595,04
Stichtingskosten					
Bouwkosten	€ 306.000,00	€ 176.000,00	€ 176.000,00	€ 132.000,00	€ 341.333,33
per m2 bvo	€ 1.275,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00	€ 1.600,00
per m3	€ 439,66	€ 379,31	€ 379,31	€ 379,31	€ 551,72
Bijkomende kosten	13% € 39.780,00	€ 22.880,00	€ 22.880,00	€ 17.160,00	€ 44.373,33
per m2 bvo	€ 165,75	€ 143,00	€ 143,00	€ 143,00	€ 208,00
per m3	€ 57,16	€ 49,31	€ 49,31	€ 49,31	€ 71,72
Algemene kosten	4% € 20.826,45	€ 12.099,17	€ 11.735,54	€ 8.595,04	€ 22.743,80
per m2 bvo	€ 86,78	€ 75,62	€ 73,35	€ 71,63	€ 106,61
per m3	€ 29,92	€ 26,08	€ 25,29	€ 24,70	€ 36,76
Winst & Risico	5% € 26.033,06	€ 15.123,97	€ 14.669,42	€ 10.743,80	€ 28.429,75
per m2 bvo	€ 108,47	€ 94,52	€ 91,68	€ 89,53	€ 133,26
per m3	€ 37,40	€ 32,59	€ 31,62	€ 30,87	€ 45,95
Financieringskosten	€ 2.857,67	€ 1.646,88	€ 1.637,07	€ 1.222,22	€ 3.174,48
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12	12
Bouwrente	4%	4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten	€ 1.818,00	€ 1.045,65	€ 1.045,65	€ 784,23	€ 2.027,92
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 1.039,67	€ 601,24	€ 591,42	€ 437,99	€ 1.146,56
Bijkomende kosten, totaal	€ 89.497	€ 51.750	€ 50.922	€ 37.721	€ 98.721
per m2 bvo	€ 373	€ 323	€ 318	€ 314	€ 463
per m3	€ 129	€ 112	€ 110	€ 108	€ 160
% bijkomende kosten van bouwkosten	29%	29%	29%	29%	29%
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 395.497,18	€ 227.750,02	€ 226.922,02	€ 169.721,06	€ 440.054,70
per m2 bvo	€ 1.647,90	€ 1.423,44	€ 1.418,26	€ 1.414,34	€ 2.062,76
per m3	€ 568,24	€ 490,84	€ 489,06	€ 487,70	€ 711,30
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Per woning					
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl btw)	€ 125.163,98	€ 74.729,31	€ 66.466,41	€ 45.154,97	€ 128.540,34
quote	24%	25%	23%	21%	23%
per m2 kavel	€ 312,91	€ 533,78	€ 474,76	€ 410,50	€ 395,51
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 125.163,98	€ 74.729,31	€ 66.466,41	€ 45.154,97	€ 128.540,34

BIJLAGE 5



Planschaderisicoanalyse

Heeswijkse Akkers
Heeswijk-Dinther



Planschaderisicoanalyse

Heeswijkse Akkers
Heeswijk-Dinther

Rapportnummer: K222387.004/MRO

Naam opdrachtgever: Gemeente Bernheze

Adres opdrachtgever: Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Opsteller: mr. P.H.J. Soogele / M.J.T. Roosen, RT/RM (actualisatie)

Datum: 28 juni 2022

Aelmans Rentmeesters & Makelaars B.V.

Vestigingen te Voerendaal, Margraten,
Baexem, Panningen en Vught

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

KvK 14064867
BTW 8085.98.971.B.01
Bankrekening 15.48.05.890
BIC RABONL2U
IBAN NL03 RABO 0154 8058 90



Op onze dienstverlening zijn de
Algemene voorwaarden van de NVM
van toepassing die u vindt op
www.nvm.nl en www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Beoogde ontwikkeling.....	4
2.1	Ligging plangebied.....	4
2.2	Planvoornemen	5
3	Analyse	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Gegevens	8
3.3	Mogelijke belanghebbenden/benadeelden	9
3.4	Planologische vergelijking	12
3.4.1	Oud regime.....	12
3.4.2	Nieuw regime	12
3.4.3	Planologische vergelijking.....	14
3.5	Normaal maatschappelijk risico	16
3.5.1	Algemeen.....	16
3.5.2	Toetsingskader	17
3.5.3	Beoordeling hoogte normaal maatschappelijk risico	18
3.6	Samenvatting/conclusie naar aanleiding van de analyse.....	21
4	Kwantificering planschaderisico	23
5	Bijlagen.....	23

1 Inleiding

De gemeente Bernheze is voornemens om aan de westzijde van de kern van Heeswijk – Dinther een nieuwe woonwijk te realiseren bestaande uit ca. 70 woningen van verschillende typen (vrijstaande, 2/1-kap, rijen, en patiowoningen) in zowel de koop- als huursector.

Indien voor de realisatie van een plan een wijziging van het planologische regime benodigd is bestaat voor diegenen die als gevolg daarvan mogelijk schade lijden de mogelijkheid om een aanvraag tot vergoeding van geleden planschade in te dienen als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Om na te gaan of door rechthebbenden bij omliggende objecten succesvolle aanvragen om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente Bernheze kunnen worden ingediend, is Aelmans Rentmeesters en Makelaars verzocht een planschaderisicoanalyse (hierna: PSRA) op te stellen. Dit betreft een herziening/actualisatie van de op 20 augustus 2020 door mr. P.H.J. Soogeleer opgestelde PSRA.

In deze PSRA zijn de algemene regels ten aanzien van planschade opgenomen in bijlage 1. Aan de hand van deze regels vindt onderstaande analyse plaats. Het bestaande planologische regime wordt vervolgens vergeleken met het toekomstige planologische regime. Ter verduidelijking wordt daarvoor gebruik gemaakt van tabellen (zie bijlage 2). Afgesloten wordt met een samenvatting en conclusie.

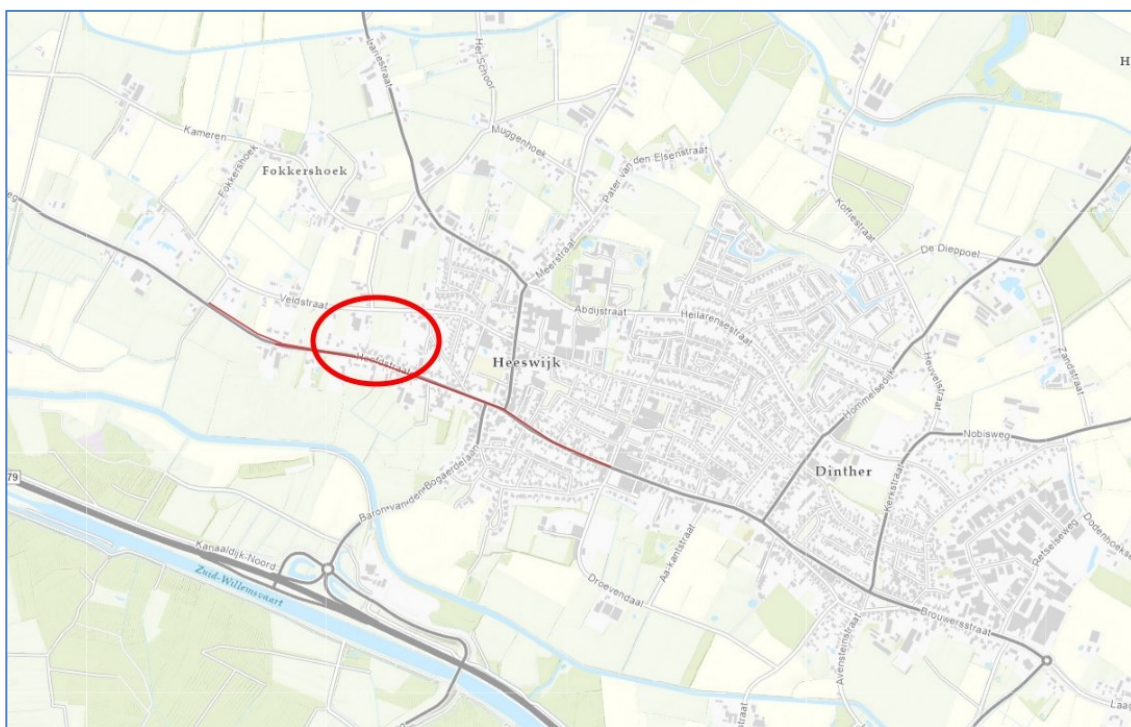
De kwantificering van het planschaderisico is nader uitgewerkt in een separate rapportage die als bijlage 3 bij deze PSRA is gevoegd.

2 Beoogde ontwikkeling

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Heeswijk-Dinther, tussen de wegen Hoofdstraat-Gouverneursweg en de Veldstraat-Fokkershoek. Dit zijn goeddeels evenwijdig lopende verbindingroutes in oost-west richting. Onderhavig plangebied kan worden gekarakteriseerd als een kernrandzone, gekenmerkt door een relatief hoge bebouwingsdichtheid en een mix van functies zoals wonen, agrarische en andere bedrijvigheid.

In onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangeduid.



Figuur 1: ligging plangebied t.o.v. Heeswijk - Dinther

Het plangebied is (soms slechts gedeeltelijk) gesitueerd op de percelen kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther – sectie E – nummers 3208, 3209, 2617, 3231, 3232, 1140, 3255, 3256, 1142 1143 en gemeente Heeswijk-Dinther – sectie B – nummers 4922, 4921, 4504, 4874, 3266, 4594, 4734, 4736, 4832 en 4597. Onderhavig plangebied kan worden gekarakteriseerd als een kernrandzone, gekenmerkt door een relatief hoge bebouwingsdichtheid en een mix van functies zoals wonen, agrarische en andere bedrijvigheid.

In figuur 2 hierna is een uitsnede opgenomen van een luchtfoto waarop globaal is ingetekend hoe de plangrenzen zich verhouden tot de huidige situatie.



Figuur 2: globale aanduiding plangebied

2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 72 nieuwe woningen. Het betreft rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en vrijstaande en geschakelde patiowoningen in verschillende typen en prijsklassen. Daarnaast zijn binnen de grenzen van het plangebied een tweetal bestaande woningen gelegen die nu nog een bedrijfsmatige woonbestemming hebben en ingepast worden met een 'burger' woonbestemming.

In de hierna volgende afbeelding is een schetsmatige weergave van de stedenbouwkundige opzet van het plan zichtbaar.

De met een A. en een B. aangeduide objecten betreffen de in te passen (bedrijfs-)woningen.



Figuur 3: schetsmatige stedenbouwkundige opzet

3 Analyse

3.1 Inleiding

Ter plaatse van onderhavig plangebied vigeren twee planologische regimes, namelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' en 'De kommen van Bernheze'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is op 8 oktober 2014 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' is op 1 juni 2011 onherroepelijk geworden. Het voornemen om ter plekke van onderhavig plangebied een nieuwe woonwijk te creëren past niet binnen de vigerende planologisch-juridische kaders.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Een deel van de gronden welke tot onderhavig plangebied behoren, zijn gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Dit deel is in onderstaande afbeelding met geel omkaderd.

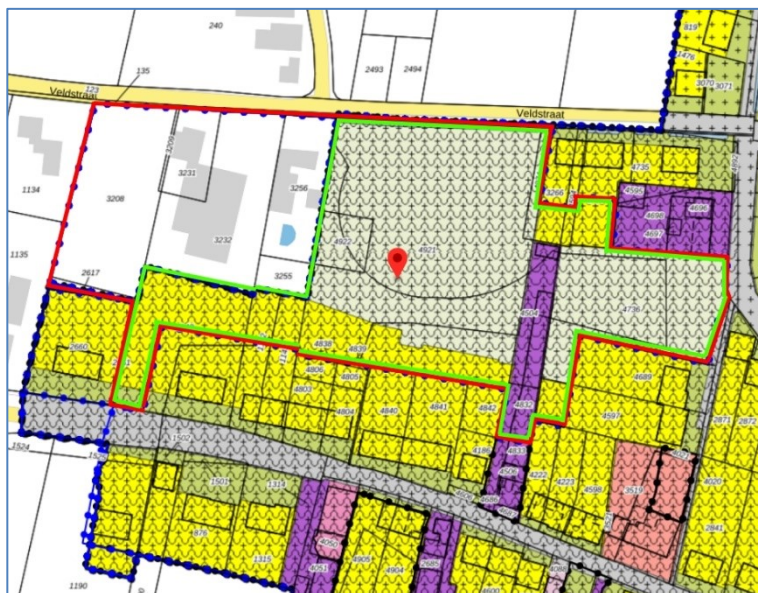


Figuur 4: deel van plangebied gelegen in Bp. 'Buitengebied Bernheze'

Op basis van dit bestemmingsplan zijn onderhavige gronden bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en 'Water-Watergang'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' zijn in beginsel onder andere bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. De voor 'Water-Watergang' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de berging en/of afvoer van water'. Het realiseren van nieuwe woningen is dan ook niet in overeenstemming met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'

De overige gronden welke behoren tot onderhavig plangebied vallen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Op basis van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van onderhavige gronden diverse bestemmingen, namelijk de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Bedrijf'. In onderstaande afbeelding is het deel van het plangebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is met groen omkaderd.



Figuur 5: deel van plangebied gelegen in Bp. 'De kommen van Bernheze'

Allereerst is relevant dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden in hoofdzaak bestemd zijn voor agrarisch grondgebruik. Daarnaast zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven in categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tot slot is relevant dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor het bestaande aantal woningen.

Aangezien onderhavig planvoornemen niet past binnen de planologisch-juridische kaders, dient een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om de vereiste planologische ruimte te creëren. Ten behoeve van onderhavig voornemen is het ontwerpbestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' op 23 december 2021 in procedure gebracht. Ten opzichte van dit ontwerpplan zijn nog enkele wijzigingen aangebracht die verwerkt zijn in de aan ondergetekende ter kennis gebracht aangepaste verbeelding.

3.2 Gegevens

Deze analyse is gebaseerd op de volgende ter beschikking gestelde gegevens:

- De geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Bernheze' en 'De kommen van Bernheze', onherroepelijk geworden d.d. 8 oktober 2014 respectievelijk d.d. 1 juni 2011 (het oude regime);
- Het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' (Verbeelding: Mei 2022, Regels: December 2021).

3.3 Mogelijke belanghebbenden/benadeelden

In dit stadium van de besluitvorming kan niet met zekerheid worden gezegd wie aanvragen om tegemoetkoming in planschade zullen indienen. Wel kan worden beoordeeld wie in beginsel als benadeelden kunnen worden aangemerkt. Slechts benadeelden komen immers in aanmerking voor vergoeding van planschade.

Bij de beoordeling welke partijen in het rechtsverkeer (natuurlijke personen of rechtspersonen) als benadeelden kunnen worden aangemerkt is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- In deze situatie is alleen sprake van indirecte planschade. Indirecte planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar van een (ander) perceel lijdt doordat wijziging in het planologische regime ongunstige waarde-drukkende ontwikkelingen in de naaste omgeving mogelijk maakt. Indirecte planschade kan ontstaan in de vorm van inkomensderving (inkomensschade) en/of vermindering van de waarde van een onroerende zaak (vermogensschade). In een enkele situatie speelt ook de vraag of er op het perceel van een belanghebbende zelf mogelijk waarde-beïnvloedende (negatieve dan wel positieve) wijzigingen aan de orde zijn. In voorkomende gevallen zal hier op worden ingegaan.
- De groep van benadeelden wordt in het kader van een PSRA ingedeeld in clusters. Een cluster betreft een groep van mogelijke benadeelden die zich in een min of meer gelijkwaardige situatie bevinden ten opzichte van de voorgenomen planologische maatregel.
- Uit de jurisprudentie en juridische literatuur¹ volgt dat een afstand vanaf 50 tot 60 meter tussen een woning en een nieuwe planologische ontwikkeling in de praktijk veelal tot de conclusie leidt dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voorkomt die voor tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.
- Een verhuurder kan volgens vaste rechtspraak² als gevolg van een planologische wijziging indirecte planschade lijden, maar dan zal hij aannemelijk moeten maken dat door de planologische wijziging minder huuropbrengsten worden gegenereerd of dat daardoor leegstand ontstaat. Niet alleen particuliere eigenaren van woningen kunnen dus planschadevergoeding aanvragen. Ook woningcorporaties kunnen een nadelig effect ondervinden van aantasting van het woongenot van hun huurders en wel door een verminderde huuropbrengst, waardoor de vermogenswaarde van het verhuurde wordt aangetast. Huurders kunnen overigens geen (indirecte) planschade lijden in de vorm van waardevermindering van het gehuurde onroerende goed.³
- Uit de jurisprudentie⁴ blijkt ook dat mag worden aangenomen dat de waarde van onroerend goed met een bedrijfs- of kantoorfunctie niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy nadelig wordt beïnvloed.

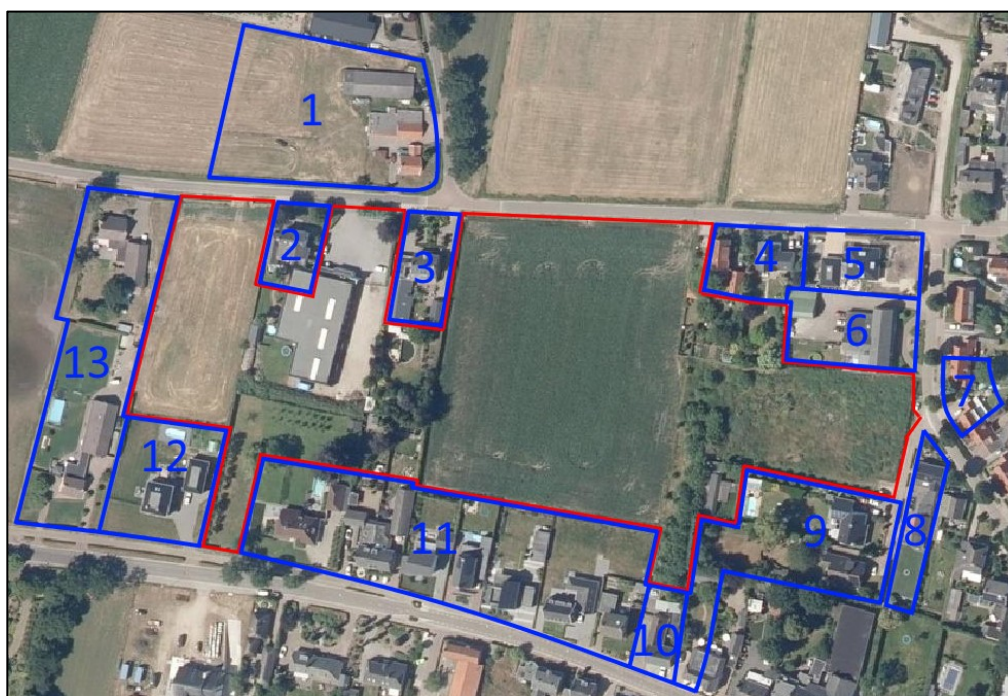
¹ Zie T. ten Have, "Vraagbaak planschade, vragen en antwoorden in relatie tot de nieuwe Wro", Kluwer, Deventer 2008, p. 154.

² ABRvS 30 juni 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM9674, r.o. 2.4.2.

³ ABRvS 23 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5429.

⁴ ABRvS 21 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BT2133, r.o. 2.3.1.

De volgende clusters worden onderscheiden:



Figuur 6: clusters van belanghebbenden

Cluster 1

De eigenaar van het pand aan Veldstraat 38 te Heeswijk-Dinther. Aan dit pand is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' toegekend. Dit object is gelegen ten noorden van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van ca. 6 meter van onderhavig plangebied.

Cluster 2

De eigenaar van het pand aan Veldstraat 27 te Heeswijk-Dinther. Aan dit pand is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' toegekend. Dit object is gelegen ten oosten en ten westen van het plangebied. Dit object grenst aan onderhavig plangebied.

Cluster 3

De eigenaar van het pand aan Veldstraat 25 te Heeswijk-Dinther. Aan dit pand is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' toegekend. Dit object is gelegen ten oosten en ten westen van het plangebied. Dit object grenst aan onderhavig plangebied.

Cluster 4

De eigenaren van de panden aan Veldstraat 21b en 23 te Heeswijk-Dinther. Aan deze panden is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze objecten zijn gelegen ten oosten van het plangebied. Deze objecten zijn gelegen op een afstand variërend van 0 meter tot 17 meter van het plangebied.

Cluster 5

De eigenaar van het pand aan Veldstraat 21a te Heeswijk-Dinther. Aan dit pand is de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit object is gelegen ten oosten van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van ca. 10 meter van onderhavig plangebied.

Cluster 6

De eigenaar van het pand aan Dokter Boutkanstraat 9 te Heeswijk-Dinther. Aan dit pand is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Dit object is gelegen ten noorden en ten oosten van het plangebied. Het object grenst aan onderhavig plangebied.

Cluster 7

De eigenaren van de panden aan Dokter Boutkanstraat 24 en 26 te Heeswijk-Dinther. Aan deze panden is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze objecten zijn gelegen ten oosten van het plangebied. Deze objecten zijn gelegen op een afstand van circa 12 meter van onderhavig plangebied.

Cluster 8

De eigenaar van het pand aan Dokter Boutkanstraat 7 te Heeswijk-Dinther. Aan dit pand is de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit object is gelegen ten oosten van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 12 meter van onderhavig plangebied.

Cluster 9

De eigenaren van de panden aan Dokter Boutkanstraat 7a en 7b en Hoofdstraat 108 te Heeswijk-Dinther. Aan deze panden is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze objecten zijn gelegen ten zuiden van het plangebied. Deze objecten grenzen aan onderhavig plangebied.

Cluster 10

De eigenaar van het pand aan Hoofdstraat 110 te Heeswijk-Dinther. Aan dit pand is de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit object is gelegen ten zuiden van het plangebied. Dit object grenst aan onderhavig plangebied.

Cluster 11

De eigenaren van de panden aan Hoofdstraat 112 tot en met 120 te Heeswijk-Dinther. Aan deze panden is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze objecten zijn gelegen ten zuiden van het plangebied. Deze gronden grenzen aan onderhavig plangebied.

Cluster 12

De eigenaar van het pand aan Gouverneursweg 2a te Heeswijk-Dinther. Aan dit pand is de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit object is gelegen ten zuiden van het plangebied. Dit object grenst aan onderhavig plangebied.

Cluster 13

De eigenaren van de panden aan Gouverneursweg 2 en Veldstraat 29 te Heeswijk-Dinther. Aan deze panden is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Deze objecten zijn gelegen ten westen van het plangebied. Deze gronden

grenzen aan onderhavig plangebied.

De cijfers in bovenstaande opsomming corresponderen met de cijfers in de afbeelding.

3.4 Planologische vergelijking

In deze paragraaf wordt de planologische vergelijking uitgewerkt. Zoals al opgemerkt is ter plaatse van onderhavig plangebied een tweetal bestemmingsplannen (oud planologisch regime) van toepassing die vervangen worden door één bestemmingsplan (nieuw planologisch regime).

3.4.1 Oud regime

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’

Ter plaatse van de gronden waarop het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ van kracht is, gelden de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden’ en ‘Water-Watergang’. De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden’ aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. De voor ‘Water-Watergang’ aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de berging en/of afvoer van water. Het realiseren van nieuwe woningen is op onderhavige gronden niet toegestaan.

Zie figuur 4.

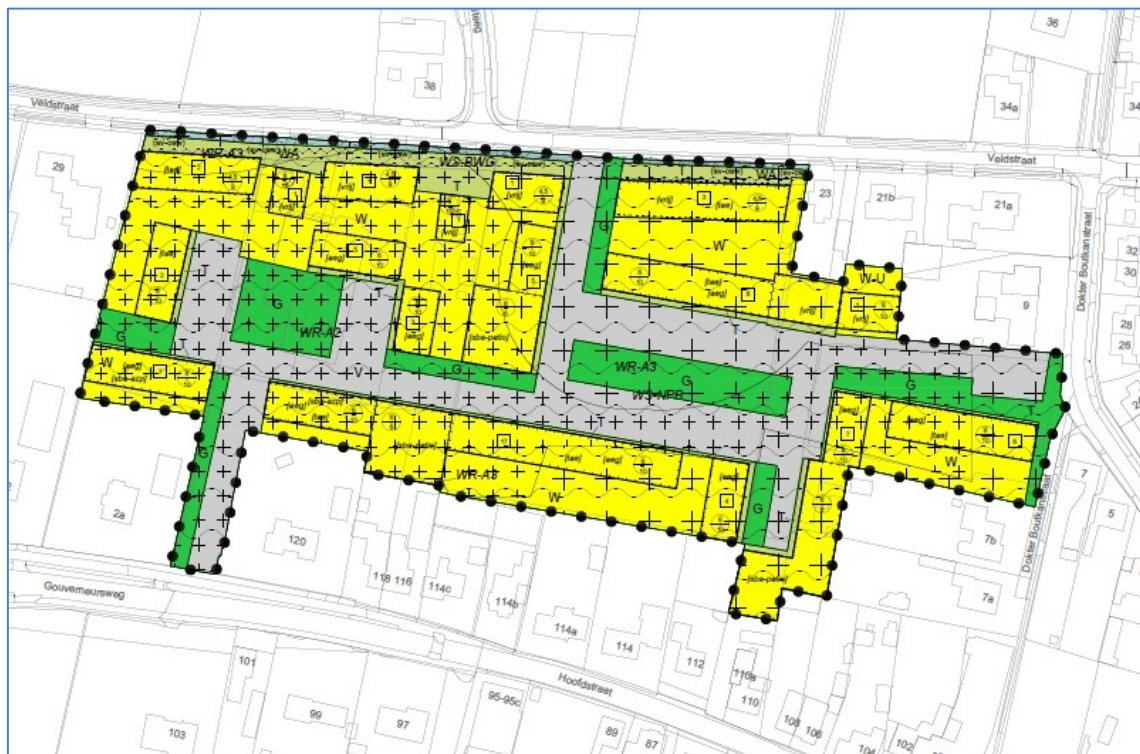
Bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’

Op basis van de gronden waarop het bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’ van toepassing is, gelden de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Wonen’ en ‘Bedrijf’. Met inachtneming van de ter plaatse geldende bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Bedrijf’ is het niet toegestaan om de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden. Daarnaast mogen op de voor ‘Wonen’ bestemde gronden geen nieuwe woningen worden toegevoegd.

Zie figuur 5.

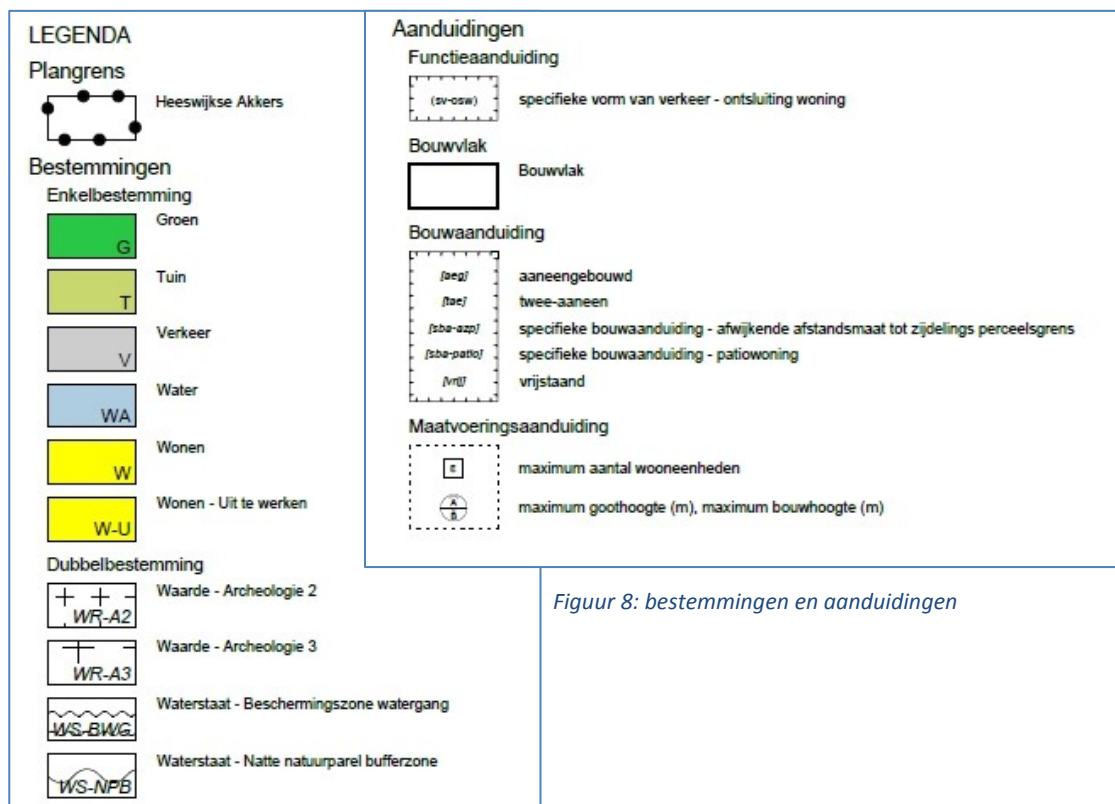
3.4.2 Nieuw regime

Het nieuwe planologische regime wordt gevormd door het ontwerp (versie mei 2022) bestemmingsplan Heeswijkse Akkers. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit nieuwe planologische regime.



Figuur 7: verbeelding ontwerp bestemmingsplan (mei 2022).

Onder het nieuwe regime zijn de in de onderstaande afbeelding zichtbare bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen van toepassing.



Figuur 8: bestemmingen en aanduidingen

3.4.3 Planologische vergelijking

De vergelijking tussen het geldende en het nieuwe (toekomstige) planologische regime wordt uitgewerkt in de bijgevoegde tabellen.

De geconstateerde bestemmingswijzigingen zijn hieronder opgesomd, met in de laatste kolom de conclusie die in de bijgevoegde tabellen kan worden teruggevonden:

Van bestemmingsplan 'Buitengebied' naar 'Heeswijkse Akkers'

Van	Naar	Tabel	Conclusie	
			Gebruik	Bouwen
Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden	Wonen	Tabel 1	Nadeel	Nadeel
	Tuin	Tabel 2	Voordeel	Voordeel
	Verkeer	Tabel 3	Voordeel	Voordeel
Water - Watergang	Water	Tabel 4	Neutraal	Voordeel

Van bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' naar 'Heeswijkse Akkers'

Van	Naar	Tabel	Conclusie	
			Gebruik	Bouwen
Agrarisch	Wonen	Tabel 5	Nadeel	Nadeel
	Tuin	Tabel 6	Voordeel	Nadeel
	Groen	Tabel 7	Voordeel	Voordeel
Wonen	Verkeer	Tabel 8	Nadeel	Neutraal
	Groen	Tabel 9	Voordeel	Voordeel
	Verkeer	Tabel 10	Voordeel	Voordeel
Tuin	Wonen	Tabel 11	Neutraal	Nadeel
	Verkeer	Tabel 12	Nadeel	Voordeel
	Groen	Tabel 13	Nadeel	Voordeel
Bedrijf	Wonen	Tabel 14	Voordeel	Voordeel
	Tuin	Tabel 15	Voordeel	Voordeel
	Verkeer	Tabel 16	Voordeel	Voordeel
Water	Groen	Tabel 17	Voordeel	Voordeel
	Water	Tabel 18	Neutraal	Neutraal

Buiten hetgeen in de tabellen t.a.v. de vergelijkingen is geconcludeerd is bij de planologische vergelijking nog het onderstaande in overweging genomen:

'Groene inpassing' plangebied

Op basis van de stedenbouwkundige opzet behorende bij het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' (het nieuwe regime) blijkt dat het onderhavig plan voorziet in de bouw van 72 nieuwe en de inpassing van 2 bestaande grondgebonden woningen met bijbehorende openbare ruimten voor

verkeer, groen en water.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat – gegeven het feit dat sprake is van een planmatige stedelijke ontwikkeling - met de in het plan te realiseren groen wordt voldaan aan de verplichting tot het realiseren van de benodigde landschappelijke kwaliteit.

De vraag of het opnemen van een ‘groen-bestemming’ een mitigerende werking heeft ten aanzien van het eventueel ontstaan van planschade (omdat hoog opgaand groen bijvoorbeeld de mate van privacy aantasting kan beperken) is weer afhankelijk van vraag of de uitvoering en de instandhouding van deze ‘groen-bestemming/landschappelijke inpassing’ als **voorwaardelijke verplichting** in de planregels is opgenomen.

Dit blijkt onder andere uit een uitspraak van 3 september 2018 van rechtbank Gelderland⁵ en uit een Afdelingsuitspraak van 6 december 2017⁶.

In dit verband kan ook nog worden gewezen op een Afdelingsuitspraak van 23 maart 2011.⁷ Uit deze uitspraak volgt dat indien de grond weliswaar is bestemd als “Groen”, maar uit de planregels geen verplichting volgt om de groenstrook daadwerkelijk te beplanten met hoog opgaande beplanting en die beplanting in stand te houden, met deze groenstrook geen rekening mag worden gehouden in een planologische vergelijking als planschaderisico mitigerende factor.

Uit de beschikbaar gestelde gegevens is niet gebleken dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om de in het plan opgenomen ‘groen-bestemmingen’ een specifieke invulling te geven die als mitigerend kan worden aangemerkt.

Planologisch voordeel

In artikel 6.1.3.4, tweede lid Bro is vastgelegd dat bij de beoordeling van een planschadeverzoek niet alleen dient te worden gelet op de nadelen die uit een planologische mutatie voortvloeien, maar ook op de voordelen. Het planologisch nadeel kan, in gevallen dat er sprake is van zowel voor- als nadelen, geheel of gedeeltelijk worden weggestreept tegen het planologisch voordeel.

Zoals in bovenstaande tabellen wordt aangegeven leidt onderhavige woningbouwontwikkeling ook tot planologisch voordeel. Het voornemen is er namelijk op gericht om de (agrarische) bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Daarmee extensiveert het gebruik en kunnen de bouwmogelijkheden in delen van het plangebied afnemen. Het planologisch voordeel mag met het planologisch nadeel worden verrekend.

⁵ Rb. Gelderland 3 september 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:3801.

⁶ ABRvS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3346, r.o. 5.2, 5.3 en 9.1.

⁷ ABRvS 23 maart 2011, nr. 201006292/1/H2.

Voorzienbaarheid

Om risicoaanvaarding te mogen aannemen, is het voldoende dat er, gezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend eigenaar, aanleiding bestond om bij de aankoop van het eigendom rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel zou veranderen, in een voor de eigenaar negatieve zin.

Beleidsvoornemens moeten ten aanzien van de voorzienbaarheid openbaar zijn gemaakt, maar het is niet nodig dat deze een formele status hebben. Er kan ook sprake zijn van een gedeeltelijke voorzienbaarheid, in die zin dat de nieuwe planmaatregel meer mogelijkheden biedt dan uit eerdere plannen is gebleken.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse is geen onderzoek verricht naar dit onderwerp.

3.5 Normaal maatschappelijk risico

3.5.1 Algemeen

Als sprake is van op geld waardeerbaar nadeel dient beoordeeld te worden of dit nadeel het 'normaal maatschappelijk risico' (hierna: NMR) overstijgt. Wanneer het nadeel binnen het NMR valt dient de schade immers voor rekening van de aanvrager te blijven. Ingevolge artikel 6.2, tweede lid, Wro omvat het NMR ten minste 2% van de waarde van de onroerende zaak. Het louter toetsen of schade boven de drempel van 2% van de waarde van het onroerend zaak uitkomt is echter onvoldoende, zo blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling, waaronder haar uitspraak van 21 november 2012⁸ waarin het volgende is overwogen:

“De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.”

Bij het beantwoorden van de vraag of het planologisch nadeel als gevolg van de beoogde ontwikkeling voor rekening van de benadeelde dient te blijven, omdat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, dient dus naar alle van belang zijnde omstandigheden te worden gekeken. Hierbij speelt in ieder

⁸ ABRvS 21 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX6492.

geval “de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past” een rol.

3.5.2 Toetsingskader

Onder bepaalde voorwaarden kan dus een hoger NMR dan 2% van toepassing zijn. Hierover is de afgelopen jaren veel jurisprudentie ontstaan, waarvan de zogenoemde overzichtsuitspraak van de Afdeling van 3 november 2021⁹ recentelijk nog het toetsingskader helder uiteen heeft gezet.

*“Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van **5 procent** van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van **4 procent** in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van **3 procent** in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van **2 procent**, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.”*

De wijze van vaststelling van het percentage normaal maatschappelijk risico uit voornoemde rechtsoverweging is als volgt in een schema samen te vatten.

Past de normale ontwikkeling naar aard én omvang binnen bestendig ruimtelijk beleid?	Past de normale ontwikkeling naar aard én omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?	In beginsel aangewezen nmr
Ja, volledig	Ja, volledig	5%
Ja, volledig	Deels	4%
Deels	Ja, volledig	4%
Deels	Deels	3%
Nee, in het geheel niet	Ja, volledig	3%
Ja, volledig	Nee, in het geheel niet	3%
Nee, in het geheel niet	Deels	2%
Deels	Nee, in het geheel niet	2%
Nee, in het geheel niet	Nee, in het geheel niet	2%

Bron: J.S. Procee en M.G. Nielen, BR 2022/4

Daarnaast biedt de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 3 november 2021 nog duidelijkheid omtrent het aspect: “afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel”.¹⁰ De Afdeling overweegt ten aanzien hiervan het volgende:

⁹ ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, r.o. 7.15.

¹⁰ ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, r.o. 7.16. Zie ook ABRvS 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2620.

“De afstand is alleen relevant bij het beantwoorden van de vraag of de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past en/of past binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid. Aan die afstand komt geen zelfstandige betekenis toe omdat de omvang van de waardevermindering van onroerende zaken wordt bepaald door de afstand van de onroerende zaak tot de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat die afstand al in de waardevermindering van de onroerende zaak is verdisconteerd”

Bij het bepalen van de hoogte van het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, Wro is het dus van belang om in ieder geval na te gaan of de planologische ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

3.5.3 Beoordeling hoogte normaal maatschappelijk risico

Hierna wordt beoordeeld in hoeverre de beoogde planologische ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past.

Past de ontwikkeling binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Met dit criterium kent de Afdeling betekenis toe aan de wijze waarop de ontwikkeling in zijn omgeving wordt gesitueerd. Kan dit als een daarin – bijvoorbeeld qua kavelgrootte, type bebouwing en maatvoering – alleszins passende ontwikkeling worden beschouwd, of wijkt deze juist erg af van de omgeving.¹¹ Uit de jurisprudentie¹² volgt dat voor de toets of de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving niet de feitelijke situatie in de omgeving, maar het ter plaatse toepasselijke planologisch regime leidend is.

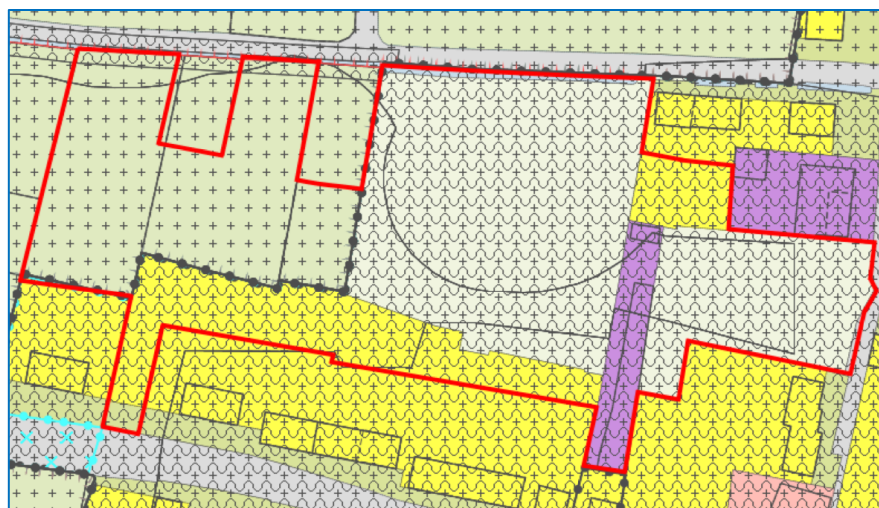
Met onderhavig initiatief worden 72 nieuwe woningen mogelijk gemaakt ten westen van de dorpskern Heeswijk Dinther een de noord en zuidzijde ingesloten tussen twee oost-westelijk georiënteerde linten zijnde de Veldstraat aan de noordzijde en de Hoofdstraat/Gouverneursweg aan de zuidzijde. Onderhavig plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde omringd door woningen. Daarnaast is aan de overige zijden agrarisch gebied aanwezig. In onderstaande figuren wordt de directe omgeving van onderhavig plangebied weergegeven waaruit duidelijk wordt dat de lintbebouwing aan de zuidzijde aanzienlijk ‘dichter’ is als aan de noordzijde.

¹¹ J.H.J. van Erk, C.M.L. van der Lee, “Planschade en normaal maatschappelijk risico: is 2% de norm?”, Tijdschrift voor Bouwrecht 2013, p. 544.

¹² ABRvS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530, r.o. 5.3, BR 2016/41, m.nt. I.P.A. van Heijst.



Figuur 7: Ruimtelijke structuur rondom plangebied



Figuur 8 uitsnede geldend bestemmingsplan

De directe omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied. Aan de west en noordzijde met een meer open en agrarisch karakter en aan de oostzijde en zuidzijde met een meer op wonen gericht karakter met daar doorheen verweven enkele bedrijfsmatige locaties. De woonbebouwing aansluitend aan het plangebied kenmerkt zich door een overwegend vrijstaand karakter met een enkele twee-onder-een-kap woning. Onderhavig woningbouwinitiatief is gericht op het realiseren van vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en patio-woningen. De woningen die ter plekke zullen worden gesitueerd hebben een maximale goot- en nokhoogte van 4 meter en 10 meter, 6 meter en 10 meter, 6 meter en 6 meter en 4 meter en 4 meter. Qua maatvoering sluit de bebouwing derhalve aan bij de nabije omgeving. Anderszins moet echter worden geconcludeerd dat de intensiteit die tot uiting komt door het deels aaneengesloten karakter van de geplande woningbouw gezien vanuit de kern in westelijke richting niet geheel aansluit bij de bestaande lintstructuur met daarin overwegend vrijstaande woningen.

Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen deels past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Past de ontwikkeling binnen het ruimtelijke beleid?

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant is het plangebied onderdeel van de zone 'Verstedelijking afweegbaar'. Hierbinnen is het onder voorwaarden mogelijk de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling te laten plaatsvinden. De ontwikkeling van een woningbouwplan past binnen dit kader. De huidige Interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 15 april jl., eerder al in verordening die werd vastgesteld in oktober 2010 was deze zonering al van toepassing. Op provinciaal niveau kan derhalve worden gesproken van een bestendige lijn in het beleid gericht op een mogelijke verstedelijking ten aanzien van onderhavige plangebied.

Op gemeentelijk beleidsniveau is duidelijk dat de locatie – zij het globaal – op de illustratie van de Structuurvisie Bernheze (vastgesteld d.d. 11 februari 2010) is aangeduid als locatie waar 'Zoekgebied wonen'. Ruimtelijke plannen die in dit gebied worden ontwikkeld moeten volgens dit beleid voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan;
- De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Bernheze moeten meegenomen worden bij de planvorming.

Het voert te ver om in het kader van deze PSRA ten aanzien van elke voorwaarde te beoordelen of het plan daarin (in beleidsmatige zin) volledig past. Gezien het tijdverloop kan er immers ook op goed gemotiveerde gronden afgeweken worden van of invulling gegeven aan de voorwaarden.

Wel kan op basis van het voorgaande geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling op (zijn minst) gedeeltelijk past binnen het al sinds geruime tijd staande beleid om aan deze zijde van de bestaande kern tot een uitbreiding van het stedelijk gebied te komen.

Conclusie ten aanzien van het NMR

Het voorgaande overziend is geconcludeerd dat het toepassen van een **NRM van 3%** in het kader van deze Risicoanalyse recht doet aan de op dit moment bekende feiten en omstandigheden. Onderstaande is dit met rood omkaderd in het door de Raad van State op 3 november 2021 geformuleerde afwegingskader.

Past de normale ontwikkeling naar aard én omvang binnen bestendig ruimtelijk beleid?	Past de normale ontwikkeling naar aard én omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?	In beginsel aangewezen nmr
Ja, volledig	Ja, volledig	5%
Ja, volledig	Deels	4%
Deels	Ja, volledig	4%
Deels	Deels	3%
Nee, in het geheel niet	Ja, volledig	3%
Ja, volledig	Nee, in het geheel niet	3%
Nee, in het geheel niet	Deels	2%
Deels	Nee, in het geheel niet	2%
Nee, in het geheel niet	Nee, in het geheel niet	2%

Het voorgaande sluit overigens niet uit dat een uitgebreider onderzoek naar de in deze te beoordelen aspecten tot de conclusie leidt dat een hoger percentage NMR ook aanvaardbaar is.

3.6 Samenvatting/conclusie naar aanleiding van de analyse.

Het voornemen is om ter plekke van onderhavig plangebied een nieuwe woonwijk te creëren door ter plekke 72 nieuwe woningen te realiseren. Ter plaatse van onderhavig plangebied zijn twee planologisch-juridische kaders van kracht, namelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' en 'De kommen van Bernheze'. Omdat het geldende planologische regime niet voorziet in de beoogde planontwikkeling, is het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' in procedure gebracht.

Clusters 1, 7 en 8

Voor de clusters 1, 7 en 8 is sprake van een tussenliggende bestemming tussen de percelen van de belanghebbenden en de gronden waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze tussenliggende bestemming kan tot gevolg hebben dat de visuele relatie met het gebied waarop de planologische ontwikkeling betrekking heeft vanaf het perceel van een belanghebbende geheel of gedeeltelijk wordt doorbroken. Daarmee kan de invloed van de planologische ontwikkeling op het woongenot van de belanghebbende worden beperkt. Er is geen sprake van vrij en onbelemmerd uitzicht, omdat rekening moet worden gehouden met de bouw mogelijkheden van de tussenliggende bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Veldstraat en de Dokter Boutkanstraat. Ter plaatse van de Veldstraat en de Dokter Boutkanstraat geldt een ander planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' respectievelijk het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

Buitengebied Bernheze – bestemming 'Verkeer'

Binnen de bestemming 'Verkeer' geldt als uitgangspunt dat bebouwing binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Buiten de aangegeven bouwvlakken mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, waaronder wordt begrepen bewegwijzering,abri's en telefoocellen. Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeers- en/of nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 6 m² per bouwwerk worden opgericht. Tot slot mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een maximale bouwhoogte van 9 meter worden opgericht, behoudens geluidwerende voorzieningen waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

Gelet op de diversiteit aan nutsvoorzieningen en overige bebouwde voorzieningen, heeft dit bij planmaximalisatie een beperking van het uitzicht tot gevolg.

De kommen van Bernheze – bestemming 'Verkeer'

Op basis van de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen niet worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Tevens mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 3 meter bedragen. Ook op basis van dit planologisch-juridisch kader mogen ter plekke bepaalde vormen van bebouwing worden opgericht, hetgeen kan leiden tot een beperking van het uitzicht ter plaatse.

Met inachtneming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de tussenliggende bestemmingen voor de clusters 1, 7 en 8 wordt verwacht dat de belanghebbenden in deze clusters niet voor een op geld waardeerbare tegemoetkoming in planschade in aanmerking zullen komen. Indien wordt overgegaan tot het verrichten van een taxatie, dient dit in de overweging te worden betrokken.

Cluster 5

Voor de belanghebbenden in cluster 5 is geen sprake van op geld waardeerbaar planologisch nadeel. Deze woning is namelijk niet direct georiënteerd op de locatie van onderhavig nieuwbouwplan en daarmee is geen sprake van een directe visuele relatie. Geconcludeerd moet worden dat in de bestaande situatie geen sprake is van een vrij en waardebepalend uitzicht.

Clusters 9, 10, 11, 12 en 13

Belanghebbenden in deze clusters beschikken in de nabije omgeving van de planlocatie over woningen. Uit de jurisprudentie en de juridische literatuur volgt dat een afstand vanaf 50 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de nieuwe ontwikkeling in beginsel tot de conclusie leidt dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voorkomt die voor tegemoetkoming in planschade in aanmerking komt. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze hoofdregel als uitgangspunt geldt en dat bijzondere omstandigheden aan de orde kunnen zijn welke een afwijking rechtvaardigen. Met betrekking tot bovengenoemde clusters moet worden gewezen op het feit dat de afstand tussen de betrokken woningen en de nieuwe ontwikkeling minder bedraagt dan 50 meter.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat omwonenden in de clusters 9, 10, 11, 12 en 13 nadeel kunnen ondervinden als gevolg van de planologische maatregel. Deze clusters worden geconfronteerd met woningbouw aansluitend aan de tuinpercelen, waar onder het oude planologische regime sprake was van agrarisch grondgebruik.

4 Kwantificering planschaderisico

Planologisch nadeel komt alleen voor vergoeding in aanmerking wanneer dit nadeel op geld waardeerbaar is. In dit geval is geconstateerd dat sprake is van planologisch nadeel. Daarom heeft tevens een kwantificering van het mogelijke nadeel plaatsgevonden. De bevindingen daarvan zijn neergelegd in **bijlage 2** aan dit advies is gehechte rapport Kwantificering planschaderisico (K222387.003/MRO). Uit dit rapport komt naar voren dat na verdiscontering van een NMR van 3% sprake is van een planschaderisico ter hoogte van **ca. € 195.000,-**.

Vught, 28 juni 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M.J.T. Roosen".

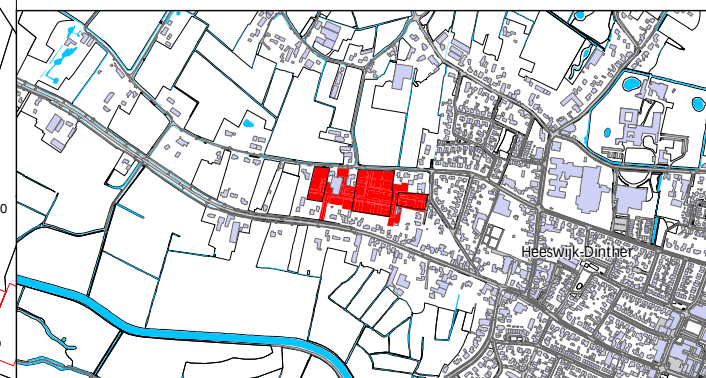
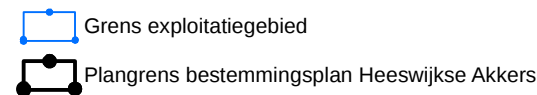
M.J.T. Roosen, RT
Rentmeester NVR
DOBS geregistreerd

5 Bijlagen

- 1) Algemene regels
- 2) Tabellen
- 3) Rapportage Kwantificering Planschaderisico

BIJLAGEN DEEL C

BIJLAGE 1



Exploitatatiegebied



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: 25 mei 2022		
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

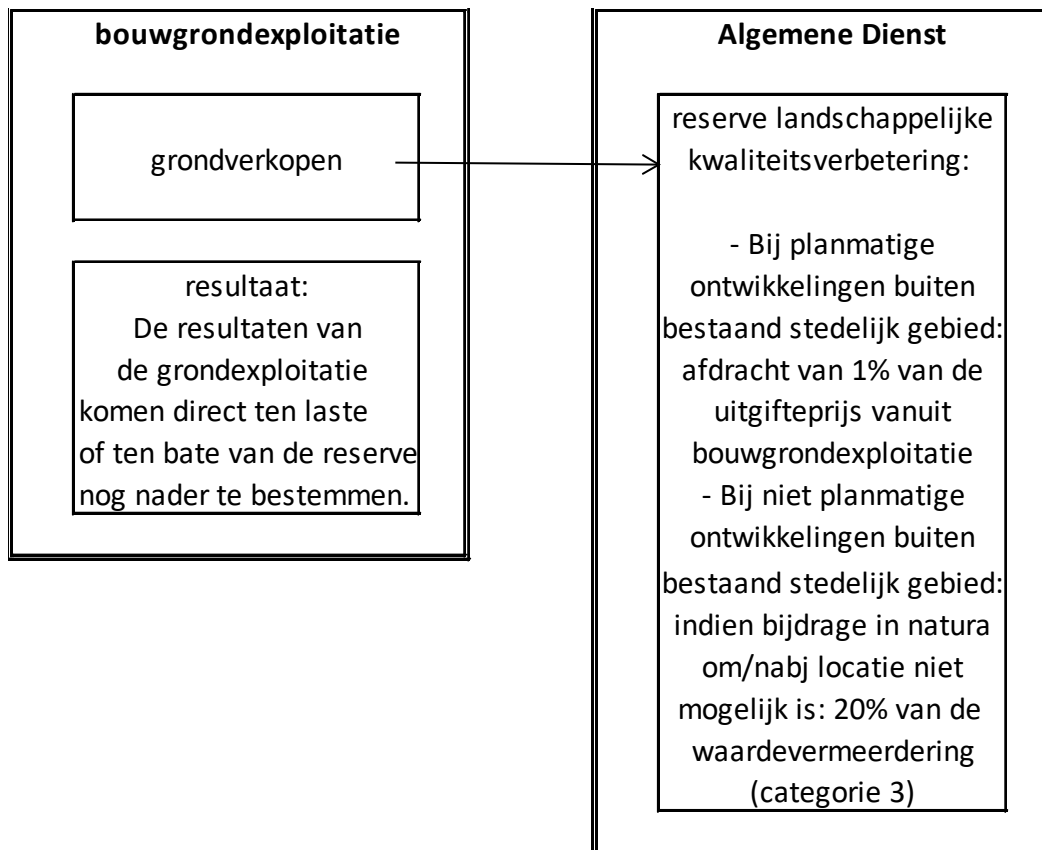
De gemeente Bernheze heeft in het verleden ook al eens overwogen om nieuwe fondsen in het leven te roepen, te weten: het fonds grote werken en het vereveningsfonds. Beide fondsen zijn tot op heden nog niet daadwerkelijk ingesteld. Dit past overigens ook niet binnen de kaders van de Nota reserves en voorzieningen 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.

BIJLAGE 4

INKOOP- EN AANBESTEDINGSBELEID 2020

GEMEENTE BERNHEZE

Versie: 3



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
1. Definities	4
2. Gemeentelijke doelstellingen	5
3. Juridische uitgangspunten	6
3.1 Algemeen juridisch kader	6
3.2 Uniforme documenten	6
3.3 Algemene beginselen bij Inkoop	6
3.4 Mandaat en volmacht	7
3.5 Afwijkingsbevoegdheid	7
3.6 Klachtenregeling	7
4. Ethische en ideële uitgangspunten	8
4.1 Integriteit	8
4.2 Maatschappelijk Verantwoord Inkopen	8
4.3 Innovatie	9
5. Economische uitgangspunten	10
5.1 Product- en marktanalyse	10
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie	10
5.3 Lokale economie en MKB	10
5.4 Samenwerkingsverbanden	11
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure	11
5.6 Raming en financiële budget	13
5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen	13
6. Organisatorische uitgangspunten	14
6.1 Inkoop in de organisatie	14
6.2 Inkoopproces	14
6.3 Verantwoordelijkheid en bevoegdheden	15
Bijlage 1: Mandatering	16
Hoofdstuk 1: Alle Domeinen	16

INLEIDING

In deze nota beschrijven we of verwijzen we naar doelen, uitgangspunten en kaders waarbinnen de gemeentelijke organisatie inkoopt.

De basis voor het inkoopbeleid zijnde door de Europese Richtlijnen (2014/23/EU en 2014/24/EU) en de hieruit voortvloeiende Aanbestedingswet. Het is niet nodig om de wetgeving in dit stuk te herhalen. De relevante (uitvoerings-) informatie uit dit stuk en uit de Aanbestedingswet, is voor de inkopers van de vakafdelingen beschikbaar op Intranet, en de inkoopadviseur is beschikbaar voor ondersteuning en advies.

Het VNG model Inkoop- en aanbestedingsbeleid is de basis van dit beleidsplan. Het VNG model hebben we waar mogelijk omgezet in meer klare taal en we hebben lokale doelstellingen (voor het grootste deel al vastgelegd in andere beleidsstukken) en uitvoeringskeuzes toegevoegd.

De nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Bernheze, door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 3 februari 2015, komt hierbij te vervallen.

1. DEFINITIES

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet. (Bijvoorbeeld schoonmaak, adviseurs, groenonderhoud.)
Gemeente	De Gemeente Bernheze, zetelend te Heesch, aan de Misse 6.
Inkoop	(Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer tot gevolg hebben.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet. (Bijvoorbeeld meubilair, kantoorartikelen, strooizout.)
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Ondernemer	Een ‘aannemer’, een ‘leverancier’ of een ‘dienstverlener’.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet. (Bijvoorbeeld aanleg van wegen, sportvelden, bodemsanering.)

2. GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN

We willen met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

a. Rechtmatig en doelmatig inkopen zodat we gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde manier besteden.

We houden ons aan wet- en regelgeving en aan dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid, en we kopen efficiënt en effectief in.

b. Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.

Onze medewerkers zijn betrokken bij de inkoopambitie, we streven naar slagvaardige besluitvorming en, adequaat risicomanagement. We hebben vertrouwen in de Contractant en gaan uit van wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer voor zover die nodig zijn voor het inkoopproces.

c. We nemen het Fair Play Convenant met Bouwend Nederland, getekend in 2012, in acht.

d. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijskwaliteit verhouding.

Bij het Inkopen kunnen we naast de inkoopprijs ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. De kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten is belangrijk en ook de beleidsdoelen die door middel van inkoop (mede) gerealiseerd kunnen worden (voor zover bestaande wet- en regelgeving dat toestaat).

e. Waar het kan, stellen we in het inkoopproces administratieve lastenverlichting voorop.

Zowel de Ondernemers als de Gemeente verrichten veel administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. We proberen dit zoveel als mogelijk te verminderen, bijvoorbeeld door proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren.

f. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit aan op het algemene beleid van de Gemeente.

In het bijzonder noemen we hier de Kadernotitie Social Return, de Economische Beleidsnota Bernheze en, ofschoon geen beleidsdocument, het Actieplan Maatschappelijk verantwoord inkopen (opgesteld na tekenen Convenant Maatschappelijk Verantwoord Inkopen). Ook hebben we oog voor de lokale economie (zie paragraaf 5.3). We houden hierbij altijd rekening met de uitgangspunten van de Aanbestedingswet.

Om de doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de hoofdstukken 3 tot en met 6 uitgewerkt.

De verschillende doelstellingen zijn niet altijd te combineren. Soms betekent het inzetten op de ene doelstelling (bijvoorbeeld 'zo circulair mogelijk'), dat je de andere (bijvoorbeeld lokaal inkopen) moet laten varen. Per inkoopopdracht bepalen we waar de beste kansen liggen.

3. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen juridisch kader

We leven relevante wet- en regelgeving na. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

- Aanbestedingswet
- Gidsproportionaliteit en het Aanbestedingsreglement Werken: verplichte richtsnoeren die nadere uitleg geven over hoe de wet in de praktijk moet worden toegepast.
- Europese wet- en regelgeving
- Burgerlijk Wetboek: het wettelijke kader voor overeenkomsten.
- Gemeentewet.

3.2 Uniforme documenten

We streven er naar om uniforme documenten te hanteren, behalve als een concreet geval dit niet toelaat. De Gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Aanbestedingsreglement werken 2012 ('ARW 2012');
- Richtsnoeren Leveringen en Diensten van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Uniforme klachtenregeling van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten , ICT en inhuur.
- Gids Proportionaliteit.

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht:

- **Gelijke behandeling:** Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** Eisen, voorwaarden en criteria mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de opdracht.
- **Wederzijdse erkenning:** Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige manier kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

We nemen bij al onze Inkopen (zowel boven als beneden de Europese drempelwaarden) de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de mandaatregeling van de Gemeente.

3.5 Afwijkingsbevoegdheid

Wanneer een andere procedure wordt gekozen dan volgens de richtlijnen uit de Gids Proportionaliteit gebruikelijk is bij een bepaalde opdrachtwaarde, is toestemming nodig.

Concreet:

- Als we kiezen voor een procedure 'in het rood' (zie schema's paragraaf 5.5), dan moet daar een collegebesluit aan ten grondslag liggen.
- Kiezen we voor een procedure 'in het oranje', dan is hiervoor instemming nodig van de inkoopadviseur.

In beide gevallen moet de keuze goed gemotiveerd worden. De motivering en het instemmingsbesluit moeten gedocumenteerd worden in het aanbestedingsdossier.

3.6 Klachtenregeling

Gestimuleerd wordt dat de Gemeente en Ondernemers geschillen in onderling overleg oplossen en niet onnodig aan de rechter voorleggen. In de Offerteaanvraag kan de Gemeente opnemen hoe een klacht wordt ingediend en op welke wijze de Gemeente de klacht vervolgens zal behandelen.

4. ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN

4.1 Integriteit

a. De Gemeente Bernheze stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

Bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. We handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

De gemeente Bernheze houdt geen inkoop- en aanbestedingstrajecten met of bij medewerkers of met of bij medewerkers die de afgelopen twee jaar in dienst zijn geweest van de gemeente Bernheze. (Onder meer om draaideurconstructies te voorkomen.) In aanbestedingsprocedures wordt als norm gehanteerd, dat een voormalig ambtenaar niet bij de uitvoering van de te verstrekken werkzaamheden betrokken wordt. Alleen in het kader van afspraken over het beëindigen van het dienstverband kan van het bovenstaande voor een bepaalde, aan te geven tijd worden afgeweken.

Alle andere gevallen waarbij van dit uitgangspunt wordt afgeweken, moeten aan het college worden voorgelegd.

b. De Gemeente Bernheze contracteert geen Ondernemers waarvan bekend is dat ze niet integer zijn.

De Gemeente Bernheze streeft ernaar alleen zaken te doen met integere Ondernemers; dat betekent dat ze zich houden aan wet- en regelgeving. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden, het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden', verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen en waar nodig het ondertekenen van een geheimhoudingsverklaring.

Ook kan het Landelijk Bureau BIBOB (LBB) advies worden gevraagd over de achtergrond van bedrijven en personen, overeenkomstig de Beleidsregel Toepassing Wet BIBOB gemeente Bernheze 2015.

4.2 Maatschappelijk Verantwoord Inkopen

a. Bij Inkopen wordt het actieplan Maatschappelijk verantwoord inkopen (MVI) gemeente Bernheze in acht genomen.

Duurzaam inkopen is het meenemen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces, bijvoorbeeld door:

- Bij de product- en marktanalyse te inventariseren welke Werken, Leveringen of Diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst duurzaamheidscriteria op te nemen.

b. Social Return On Investment (SR) en Internationale Sociale Voorwaarden (ISV).

Ofschoon SR één van de zeven thema's is van het actieplan MVI, willen we het hier afzonderlijk benoemen. Waar mogelijk en doelmatig stimuleren we de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. We doen dit onder meer door te handelen conform Kadernotitie Social Return en bijbehorende uitvoeringsregels.

Ook ISV wordt benoemd in het actieplan MVI. Op deze plaats nogmaals expliciet: Werken, Leveringen en/of Diensten waarvan vermoed wordt dat ze onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen, worden geweerd.

4.3 Innovatie

De Gemeente maakt graag gebruik van de innovatieve kracht van ondernemingen. Ze biedt –binnen de kaders van de wet-
kansen voor ondernemers die zich onderscheiden door een innovatieve oplossing of aanpak. We maken waar mogelijk en
zinnig gebruik van innovatieve aanbestedingsmethodes om zo het aanbod uit de markt zo optimaal mogelijk te laten
aansluiten bij onze vraag.

5. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN

5.1 Product- en marktanalyse

Waar zinvol doen we voor het inkooptraject een product- en/of marktanalyse.

Dit kan een simpele desktopresearch zijn, maar ook een marktconsultatie met Ondernemers. Dit kan gedaan worden om bijvoorbeeld te bepalen welke selectie- of gunningseisen en –criteria leiden tot het beste resultaat.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. De Gemeente Bernheze vindt een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk.

b. De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.

Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van de Gemeente. De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

5.3 Lokale economie en MKB

a. De Gemeente Bernheze heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt.

Bij een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag kan rekening worden gehouden met de lokale economie. Bij enkelvoudige trajecten kopen we bij voorkeur in bij een lokale ondernemer. Bij meervoudige aanbestedingen vragen we minimaal 3 en maximaal 5 offertes aan. Hierbij streven we ernaar om minimaal 2 plaatselijke, in Bernheze gevestigde leveranciers te benaderen. Als er geen lokale leveranciers zijn, dan gaat de voorkeur uit naar leveranciers gevestigd in de buurgemeenten ('s Hertogenbosch, Landerd, Oss, Meierijstad en Uden). Voorwaarde is dat de leveranciers voldoen aan de gestelde selectie- en kwaliteitseisen. Hierbij moet discriminatie worden voorkomen en mogen we regionale, nationale, Europese of mondiale kansen niet onnodig laten liggen.

b. De Gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB) en voor het MKB in Bernheze in het bijzonder.

Uitgangspunt van de Aanbestedingswet is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente Bernheze houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kunnen we doen door opdrachten niet onnodig samen te voegen, gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

We moeten hierbij steeds de afweging maken tussen kosten voor de gemeente (beheerslast en prijs) en de belangen van het bedrijfsleven.

c. De Gemeente heeft oog voor het sociale ondernemingen.

Bij inkopen kan de Gemeente opdrachten voorbehouden aan sociale werkplaatsen of sociale ondernemingen die werk bieden aan kwetsbare doelgroepen. Door oog te hebben voor deze ondernemingen kan aan alle onderdelen van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen worden bijgedragen. Artikel 2.82 Aanbestedingswet biedt de mogelijkheid deelname aan aanbestedingsprocedures voor te behouden aan sociale werkplaatsen en sociale ondernemingen die de maatschappelijke en professionele integratie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt als belangrijkste doel hebben.

5.4 Samenwerkingsverbanden

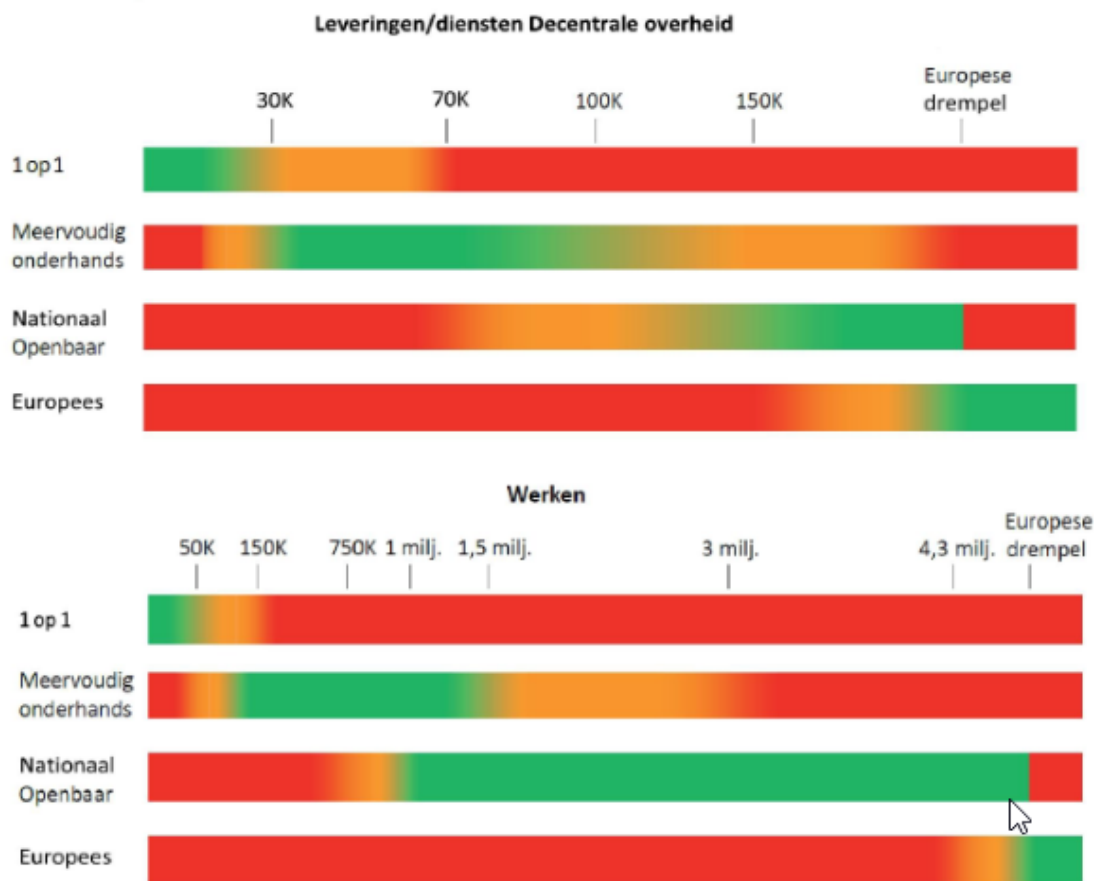
De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Het Inkoopplatform Noordoost Brabant (INOBB) is voor ons het meest relevant, maar indien zinvol, werken we ook in andere verbanden samen.

De doelen van samenwerken zijn kortgezegd o.a. kennisdeling, kwaliteitsverbetering, prijsvoordeel en tijdbesparing.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

Het bepalen van de inkoopprocedure hangt in belangrijke mate af van de waarde van de opdracht. We hanteren hierbij de richtlijnen uit de Gids Proportionaliteit. Als de te volgen procedure niet aansluit bij het type Inkoop en het karakter van de markt waarin de Ondernemers opereren, dan kunnen we, mits goed gemotiveerd, kiezen voor een andere procedure. (Het zogeheten Inkoopportfolio van Kraljic kan hierbij ook een bruikbaar instrument zijn.) De inkoopadviseur wordt hier altijd bij betrokken. Bij afwijking 'in het rood', beslist het college. De drempel wel/niet Europees aanbesteden, is een 'harde' drempel; de wet staat afwijken niet toe.

(Per 1 januari 2020 bedraagt de Europese drempel voor leveringen en diensten € 214.000,- en voor werken € 5.350.000,- . De bedragen zijn exclusief BTW; ze worden elke 2 jaar aangepast.)



Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag

De Gemeente vraagt minimaal aan één Ondernemer een Offerte, wanneer geschikt bij voorkeur een lokale.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag

De Gemeente vraagt ten minste aan drie Ondernemers en ten hoogste aan vijf Ondernemers een Offerte (waarvan zo mogelijk minimaal twee lokaal: zie paragraaf 5.3).

Nationaal Openbaar aanbesteden

Bij grotere opdrachten onder de Europese drempelwaarden, wordt de hele nationale markt benaderd door de opdracht vooraf aan te kondigen. We gebruiken TenderNed bij deze vorm van aanbesteden.

Europees aanbesteden

Boven de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving. (Zo gelden bijvoorbeeld bij inkoop van Sociaal en andere Specifieke Diensten andere drempelbedragen.)

TenderNed is het platform waarop gepubliceerd wordt bij een Europese aanbesteding

5.6 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande raming van de opdracht.

5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wil geen Ondernemers betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN

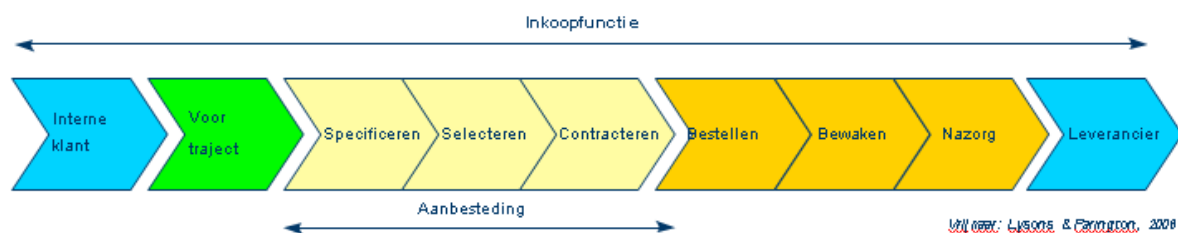
6.1 Inkoop in de organisatie

In de Gemeente Bernheze is de inkoopfunctie decentraal georganiseerd. De medewerkers van de vakafdelingen zijn verantwoordelijk voor het inkoopproces, team financiën (inkoopadvies) adviseert en ondersteunt hierbij. Inkoop wordt in elk geval betrokken bij het inkoopproces van opdrachten boven € 30.000,- (exclusief btw); door middel van een startformulier wordt de inkoopadviseur voor de start van het traject in kennis gesteld. Per traject wordt de mate van betrokkenheid bepaald.

Daarnaast heeft de inkoopadviseur een rol in de opzet van de structuur van de inkooporganisatie, het opstellen van het inkoopbeleid en de onderliggende processen.

6.2 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject.



Op Intranet staat de benodigde informatie, waarmee stap voor stap het inkoopproces doorlopen kan worden en waardoor je tegelijkertijd op de goede manier een werk- (= aanbestedings-)dossier opbouwt. Een goed aanbestedingsdossier is belangrijk voor de verantwoording achteraf (zowel in- als extern), maar ook tijdens de uitvoering van het proces. Hierbij verwijzen we naar de eerder opgesomde algemene beginselen van het Aanbestedingsrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Alleen uit een goed opgebouwd dossier, kan blijken dat we ons hieraan gehouden hebben.

Het grootste deel van de stappen wordt ingegeven door de Aanbestedingswet en bijbehorende jurisprudentie. Het is niet nodig deze regels in dit beleidsstuk opnieuw vast te stellen. De lokale (uitvoerings-)regels die we in acht moeten nemen, noemen we op dit punt wel.

Lokale (uitvoerings-)regels

- Bij elke inkoop of aanbesteding > € 30.000,- moet een start- en een gunningsformulier ingevuld worden. Voordat het daadwerkelijke inkopen start, is er afstemming met de inkoopadviseur. Om onnodige administratieve lasten te voorkomen., kunnen tot een opdrachtwaarde van € 45.000,- (alleen wanneer er geen sprake is van politieke gevoeligheid) het start- en het gunningsformulier gecombineerd worden.
- Bij alle **Europese aanbestedingen** en bij **aanbesteding van werken > € 500.000,- wordt het college altijd betrokken**. De inkoper overlegt met de inkoopadviseur of het college wordt geïnformeerd over de op handen zijnde aanbesteding, of dat zij vooraf om instemming wordt gevraagd om het traject in te gaan. Ook over het **moment in het traject** en **op welke manier** vindt afstemming plaats.
- Voor aanbestedingen die complex of politiek gevoelig zijn of waarover aanbestedingstechnisch discussie bestaat tussen portefeuillehouder en degene die de aanbesteding uitvoert, wordt vooraf instemming gevraagd aan het college om het traject in te gaan. Ook achteraf wordt het college geïnformeerd over de gunningsbeslissing.

- Wanneer we bij de procedure-keuze afwijken van beleid (meer concreet: wanneer we 'in het rood komen' in de schema's van paragraaf 5.5), dan moet daar een collegebesluit aan voorafgaan.
- Voor 'aanbestedingsvoordeel' geldt dat het uitgangspunt is dat de projectleider het beschikbare budget aanpast wanneer er zich een aanbestedingsvoordeel voordoet. Het volledige aanbestedingsvoordeel vloeit terug naar de algemene dienst. (Vastgestelde financieel beleid.) Alle aanbestedingsvoordelen worden via de reguliere rapportages verantwoord. Noodzakelijk meerwerk of andere noodzakelijke en direct aan het project te relateren kosten moeten binnen de projectbegroting opgevangen worden. Als het meerwerk het gunningsbedrag overstijgt, moet dat apart verantwoord worden. Wel kan in de begroting een post onvoorzien opgenomen worden. Bij exploitaties met een gesloten financiering hebben de resultaten geen invloed op de algemene dienst. Om deze reden kan dan het aanbestedingsvoordeel terugvloeien in het desbetreffende fonds/reserve/voorziening.

Ook belangrijk om te weten

Verder is het belangrijk te weten dat:

- er overheidsopdrachten uitgezonderd zijn van de Aanbestedingswet;
- er een categorie sociale en specifieke diensten bestaat, waarvoor zowel boven als onder de Europese drempel van € 750.000,- een verlicht aanbestedingsregime geldt. We conformeren ons aan de wet- en regelgeving. Omdat de Aanbestedingswet en tot dusver ook jurisprudentie beneden de drempel weinig richting geeft, worden deze procedures altijd onder begeleiding van de inkoopadviseur gevoerd. Nieuwe relevante jurisprudentie nemen we hierbij in acht.;
- wanneer een overheidsopdracht uit een combinatie van werk & dienst of levering bestaat, er regels bestaan die bepalen of je drempelbedragen en procedures voor overheidsopdracht werk of overheidsopdracht dienst/levering moet aanhouden;
- de inhuur van externen ook valt onder de Aanbestedingswet. Voor bepaalde categorieën inhuur hebben we een contract met een uitzendorganisatie, voor een andere categorie is een Dynamisch Aankoop Systeem ingesteld;
- de inkoop van Wmo- en Jeugdzorgproducten door de respectievelijke centrumgemeenten Oss en 's-Hertogenbosch plaatsvindt;
- IBN-groep bij besluit van het college van burgemeester en wethouders op 26 februari 2008 aangewezen is als houder van uitsluitend recht om voor de gemeente Bernheze diensten te verrichten op het vlak van groenonderhoudswerkzaamheden, gebouwenbeheer, bodediensten en cateringactiviteiten.

We gaan inhoudelijk in dit stuk niet in op deze onderwerpen. Dat is niet nodig, omdat de regels vastliggen in de Aanbestedingswet, waaraan we ons als gemeente Bernheze conformeren. Inkoopadvies ondersteunt graag wanneer van een van deze situaties (vermoedelijk) sprake is.

Bij 'inhuur', kan naast de inkoopadviseur ook de HRM-adviseur ondersteunen.

6.3 Verantwoordelijkheid en bevoegdheden

Inkoop wordt concreet uitgevoerd door het ambtelijk apparaat. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Zoals al beschreven in paragraaf 6.1, is de behandelend ambtenaar van het domein (de medewerker van de vakafdeling/projectleider) verantwoordelijk voor het inkoopproces. Op het moment dat het contract gesloten is, is de behandelend ambtenaar van de vakafdeling verantwoordelijk voor het contractbeheer en –management. Inkoopadvies beheert het contractbeheersysteem en stelt de contractbeheerders elk kwartaal een signaleringslijst ter beschikking met de contracten waarvan de einddatum in zicht is. Het is dus van belang dat alle contracten geregistreerd worden; dit is de verantwoordelijkheid van de contractbeheerder. Goed contractbeheer zorgt voor risicobeheersing, kostenbeheersing, relatiebeheer, informatiebeheer en professionalisering. Inkoopadvies kan hierbij desgewenst ondersteunen. In de bijlage een overzicht van de mandaten op het gebied van inkoop- en aanbesteding.

BIJLAGE 1: MANDATERING

Hoofdstuk 1: Alle Domeinen

Nr.	Omschrijving bevoegdheid	Gebaseerd op	Betrokken orgaan	Mandaat	Ondermandaat	Instructies
	Categorie aanbestedingen					
	Bedrag < € 30.000,-	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Budgethouder	Medewerker	
	Bedrag € 30.000,- tot € 150.000,- (diensten/leveringen) Bedrag € 30.000,- tot € 500.000,- (werken)	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Budgethouder	Medewerker	- Minimaal drie en maximaal vijf offertes aanvragen - Invullen startformulier bij start traject, wachten op akkoord inkoopadviseur
	Diensten en leveringen: Bedrag € 150.000,- tot Europees.drempelbedrag	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Budgethouder	Medewerker	- Minimaal drie en maximaal vijf offerteaanvragen of Nationaal openbare procedure - Inkoopadviseur betrekken bij het traject, o.a. voor procedurekeuze. - Invullen startformulier bij start traject, wachten op akkoord inkoopadviseur - Wanneer politiek gevoelig dan besluitvorming college

Nr.	Omschrijving bevoegdheid	Gebaseerd op	Betrokken orgaan	Mandaat	Ondermandaat	Instructies
	Werken: Bedrag: > € 500.000,- tot Europees.drempelbedrag	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Budgethouder	Medewerker	- Informeren college tenzij politiek gevoelig dan besluitvorming college - Inkoopadviseur betrekken bij het traject, o.a. voor procedurekeuze. - Invullen startformulier bij start traject, wachten op akkoord inkoopadviseur - Minimaal drie en maximaal vijf offerteaanvragen of Nationaal openbare procedure
	Bedrag: ≥ Europese drempelbedragen voor leveringen, diensten en werken	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Budgethouder	Medewerker	- Informeren college tenzij politiek gevoelig dan besluitvorming college - Inkoopadviseur betrekken bij het traject - Invullen startformulier bij start traject, wachten op akkoord inkoopadviseur
	Afwijking keuze soort aanbesteding oranje gebied (tabellen Gids Proportionaliteit)	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Inkoopadviseur		
	Afwijking keuze soort aanbesteding rood gebied (tabellen Gids Proportionaliteit)	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W			Besluitvorming college

Nr.	Omschrijving bevoegdheid	Gebaseerd op	Betrokken orgaan	Mandaat	Ondermandaat	Instructies
	Nemen van gunningsbeslissing	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Domeinmanager	Medewerker	- Invullen gunningsformulier bij gunning > €30.000 (bij 1-op-1 gecombineerd start-/gunningsformulier toegestaan) - Wanneer bij start van het traject college geïnformeerd is of een besluit heeft genomen, dan college ook informeren over de gunning.
	Tekenen contract/overeenkomst diensten en leveringen ≤ € 50.000,- én looptijd 4 jaar of minder	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Domeinmanager	Medewerker	Contract toezenden naar aanbestedingen@bernheze.org .
	Tekenen contract/overeenkomst diensten en leveringen > € 50.000,- en/of bij contracten met een looptijd langer dan 4 jaar	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Domeinmanager		Contract toezenden naar aanbestedingen@bernheze.org .
	Tekenen contract/overeenkomst werken ≤ € 500.000,- én looptijd 4 jaar of minder	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Domeinmanager	Medewerker	Contract toezenden naar aanbestedingen@bernheze.org .
	Tekenen contract/overeenkomst werken > € 500.000,- en/of contracten met een looptijd langer dan 4 jaar	Handboek inkoop- en aanbestedingsbeleid	B&W	Domeinmanager		Contract toezenden naar aanbestedingen@bernheze.org .

BIJLAGE 5

Koppeling: aanduiding binnen exploitatieplangebied



Wanneer het plangebied niet ontsloten is via de Hooftstraat kunnen er alleen omgevingsvergunningen, activiteit bouwen, in het met blauw omkaderde gebied verleend worden. Het maximale aantal te verlenen omgevingsvergunningen bedraagt 21, ten behoeve van maximaal 21 woningen, zolang het plangebied niet via de Hoofdstraat ontsloten wordt.

BIJLAGE 6

Sociale huurwoningen: aanduiding binnen exploitatieplangebied



Binnen het met geel omkaderde gebied worden sociale huurwoningen voorzien