



Residuele waarde De Draaischijf in Milsbeek

Stec Groep aan Gemeente Genneep

Erik de Leve en Anneloes Bouma
7 oktober 2020

Inhoudsopgave

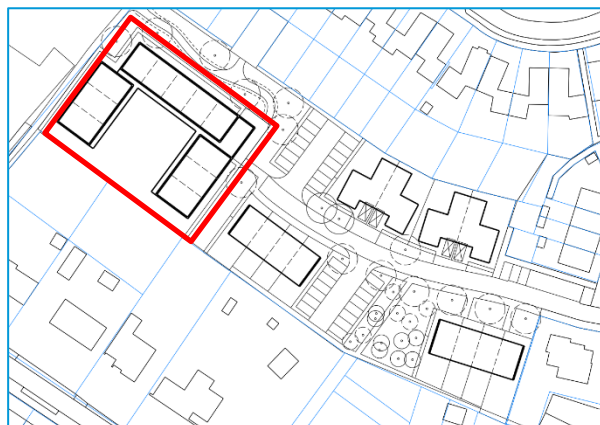
1	Inleiding	3
2	Onze conclusies en adviezen	4
2.1	De residuele grondwaarde voor het complex De Draaischijf ligt tussen de € 115 en € 165 per m ² BVO ex btw, afhankelijk van type	4
2.2	Beleggerswaarde ligt tussen de € 3,15 en € 3,70 miljoen ex btw	6
2.3	Bouwkosten bedragen € 1.270 - € 1.450 per m ² BVO, exclusief bijkomend	6
	Bijlage: Marktcijfers	8

1 Inleiding

Uw situatie en vragen

U bent bezig met een nieuwbouwproject van grondgebonden woningen en een complex voor de huisvesting van dementerende ouderen. In onderstaande kader is het beoogde programma kort samengevat. Op dit moment is er op de beoogde locatie van De Draaischijf geen bebouwing aanwezig.

Omdat u de gronden gaat vervreemden heeft u een objectieve en onafhankelijke toetsing nodig van de waarde van de te vervreemden gronden, uitgaande van deze plannen. U wilt een bepaling van de residuele waarden voor het complex met de zorgwoningen. Het gaat in totaal om 18 zorgappartementen, 1 gemeenschappelijke ruimte, 1 ondernemerswoning en een entree en binnentuin. Er worden tien sociale huur appartementen gerealiseerd, de rest zal tot het middeldure huursegment behoren. In de gemeente Gennep valt een huurwoning met een huurprijs van €737,14 tot € 899,35 per maand binnen het middeldure huursegment. Deze bandbreedte is vastgesteld in januari 2018. In de plankaart is de locatie van het zorgcomplex rood omheind.



HET BEOOGDE PROGRAMMA

- 18 zorgappartementen (10 sociale huur en 8 middeldure huur)
- 1 gemeenschappelijke ruimte
- 1 ondernemerswoning
- 1 entree en binnentuin waarbij 12 parkeerplaatsen op eigen terrein

Onderdeel	Aantal	BVO	Totaal BVO
Sociale huurappartementen	10	49 m ²	490 m ²
Middeldure huursegment	8	64 m ²	512 m ²
Ondernemerswoning	1	100 m ²	100 m ²
Keuken	1	85 m ²	85 m ²
Bergingen	8	5 m ²	40 m ²
Bergingen	1	15 m ²	15 m ²
Verkeersruimte	1	579 m ²	579 m ²
Totaal			1.821 m ²

Bron: SO Milbeek "Schopschijf", 10-9-2020 Lister Buildings

Leeswijzer

Onze conclusies en adviezen leest u in hoofdstuk 2. In de eerste hoofdparagraaf presenteren we direct onze grondprijسادviesen voor de woningen. Vervolgens tonen we in de subparagrafen aan hoe we tot deze prijsadviesen komen. We zoomen eerst in op de opbrengstenkant en vervolgens op de kostenkant. Hier vloeit direct ons advies uit voort. In de bijlage geven we beknopt een overzicht van de marktontwikkelingen in de gemeente, onze beoordeling van de projectlocatie en enkele referentieprojecten.

2 Onze conclusies en adviezen

2.1 De residuele grondwaarde voor het complex De Draaischijf ligt tussen de € 115 en € 165 per m² BVO ex btw, afhankelijk van type

Voor 2020 adviseren we voor de appartementen grondwaarden die variëren van € 115 per m² tot € 165 per m² BVO exclusief btw. Deze grondwaarden zijn afhankelijk van het type appartement (sociale huur of middeldure huur). Deze grondwaarde is wel afhankelijk van de omvang van het totale kavel. Op basis van de tekeningen (het SO van Lister Buildings) en de uitgangspunten dat er een ondernemerswoning, een binnentuin en parkeerplaatsen worden gerealiseerd, verwachten we dat de kavel 'effectief' bijdraagt aan de exploitatie van de complex. We hanteren twee doorrekeningen, één waarbij we het door ontwikkelaar aangegeven huurprijsniveau als gegeven beschouwen en één waarbij we met een marktconform huurprijsniveau rekenen. In tabel 1 staat welke residuele grondwaarden we voor de verschillende woningbouwtypen binnen het complex in Milsbeek realistisch vinden bij beide doorrekeningen. Hiermee bedraagt de totale residuele waarde van het kavel € 208.000 tot 297.000 ex btw.

De grondprijs per m² BVO ligt onder in de marge van grondprijzen die andere, omliggende gemeenten hanteren (zie de bijlage).

Tabel 1: residuele grondwaarde complex naar type, De Draaischijf Milsbeek

Woningtype	Aantal	BVO	Totaal BVO	Huurprijs totaal	Beleggers-waarde	Residuele waarde /stuk (ex btw)
Doorrekening Ontwikkelaar						
Sociale huurappartementen	10	49 m ²	490 m ²	€ 737	€ 176.900	€ 67.200
Middeldure huursegment	8	64 m ²	512 m ²	€ 900	€ 216.000	€ 75.300
Ondernemerswoning	1	100 m ²	100 m ²	€ 1.285	€ 308.400	€ 93.600
Keuken	1	85 m ²	85 m ²			-€ 137.100
Bergingen	8	5 m ²	40 m ²			-€ 8.100
Bergingen	1	15 m ²	15 m ²			-€ 24.200
Verkeersruimte	1	579 m ²	579 m ²			-€ 933.900
Totaal			1.821 m²	€ 15.900	€ 3.805.500	€ 208.000 = € 115 per m² BVO
Woningtype	Aantal	BVO	Totaal BVO	Huurprijs totaal	Beleggers-waarde	Residuele waarde /stuk (ex btw)
Doorrekening Stec / marktconforme huur						
Sociale huurappartementen	10	49 m ²	490	€ 737	€ 176.900	€ 54.600
Middeldure huursegment	8	64 m ²	512	€ 1.344	€ 301.500	€ 129.400
Ondernemerswoning	1	100 m ²	100	€ 1.350	€ 300.000	€ 60.900
Keuken	1	85 m ²	85			-€ 159.000
Bergingen	8	5 m ²	40			-€ 9.400
Bergingen	1	15 m ²	15			-€ 28.100
Verkeersruimte	1	579 m ²	579			-€ 1.083.000
Totaal			1821	€ 19.400	€ 4.480.800	€ 297.000 = 165 per m² BVO

Bron: Stec Groep oktober 2020. Totaalbedragen afgerond op € 100.

De residuele som: opbrengsten minus

In onderstaand kader staat de uitgewerkte residuele benadering als voorbeeld.

Kader voorbeeldberekening residuele grondwaarde woningen

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

De residuele berekening voor het complex naar type in De Draaischijf staat in onderstaande tabel. De werkwijze is als volgt: van de beleggerswaarde trekken we de btw af. Daarna trekken we nog de stichtingskosten van de beleggerswaarde af. De waarde van de grond resteert: het residu. Hierna lichten we verder toe hoe we tot de beleggerswaarde komen en hoe de stichtingskosten zijn opgebouwd.

Tabel 2: residuele 'som' voor complex De Draaischijf

Woningtype	Aantal	Huur totaal	BAR	Beleggerswaarde		Stichtingskosten		Residuele waarde (ex btw)	
				Incl btw	Ex btw	/m² BVO	Totaal	Totale complex	
Doorrekening Ontwikkelaar									
Sociale huurapp.	10	€ 737	5,00%	€ 176.900	€ 146.200				
Middeldure huur	8	€ 900	5,00%	€ 216.000	€ 178.500				
Ondernemers- woning	1	€ 1.285	5,00%	€ 308.400	€ 254.900				
Keuken	1								
Bergingen	8								
Bergingen	1								
Verkeersruimte	1								
Totaal		€ 15.900		€ 3.805.500	€ 3.145.100		€ 2.937.100		€ 208.000
Doorrekening Stec / marktconform									
Sociale huurapp.	10	€ 737	5,00%	€ 176.900	€ 146.200	€ 1.870	€ 91.700	€ 54.600	€ 545.600
Middeldure huur	8	€ 1.345	5,35%	€ 301.500	€ 249.100	€ 1.870	€ 119.700	€ 129.400	€ 1.035.400
Ondernemers- woning	1	€ 1.350	5,40%	€ 300.000	€ 247.900	€ 1.870	€ 187.100	€ 60.900	€ 60.900
Keuken	1					€ 1.870	€ 159.000	-€ 159.000	-€ 159.000
Bergingen	8					€ 1.870	€ 9.400	-€ 9.400	-€ 74.800
Bergingen	1					€ 1.870	€ 28.100	-€ 28.100	-€ 28.100
Verkeersruimte	1					€ 1.870	€ 1.083.000	-€ 1.083.000	-€ 1.083.000
Totaal		€ 19.475		€ 4.480.800	€ 3.703.100		€ 3.406.200		€ 297.000

Bron: Bouwkostenkompas 2020, Stec Groep 2020. Totaalbedragen afgerond op € 100.

2.2 Beleggerswaarde ligt tussen de € 3,15 en € 3,70 miljoen ex btw

Met gegevens over de huurprijs die de ontwikkelaar aangeeft dat gehanteerd gaat worden en huurprijzen en marktconforme Brutoaanvangsrendementen (BAR) bepalen we de actuele en marktconforme beleggerswaarden voor het complex, zie onderstaande tabel. Op de locatie wordt een accommodatie voor extramurale zorg voor dementerende ouderen gerealiseerd. Deze zorg is WLZ-gefinancierd: een cliënt betaalt een kale huur van € 737 tot € 900 per maand (op basis van opgave ontwikkelaar) of € 1.344 (marktconform), dit is een bedrag zonder bijdrage aan de zorg. Bij de huurprijzen (op basis) van de opgave van de ontwikkelaar verwachten we dat naast de huur er nog servicekosten worden gerekend die geen directe betrekking hebben op de zorg, zoals schoonmaak, internet, energie en water, inrichting, gebruik andere (vagoedgerelateerde) diensten et cetera.

Op basis van marktkennis, ervaring in soortgelijke projecten en bronnen zoals Syntrus Achmea over de zorgmarkt, vinden we bruto aanvangsrendementen (BAR) van 5,0% tot 5,4% realistisch en marktconform voor deze typen vastgoed. Voor de doorrekening is gerekend met een aanname van de verdeling van de huurprijzen/-opbrengsten over de verschillende woningtypen. Door de relatief lage huurprijzen per m² (zie ook de referentietabel in de bijlage) verwachten we een lage BAR (= beperkt risico). Voor de doorrekening met meer marktconforme huurprijsniveaus rekenen we met een hogere BAR.

Tabel 3: prijsniveau complex De Draaischijf

Woningtype	Aantal	Huur per m² BVO	Huur totaal	BAR	Beleggerswaarde totaal		Beleggerswaarde per m²	
					Incl btw	Ex btw	Incl btw	Ex btw
Doorrekening Ontwikkelaar								
Sociale huurapp.	10	€ 15,04	€ 737	5,00%	€ 176.900	€ 146.200	€ 3.610	€ 2.985
Middeldure huur	8	€ 14,06	€ 900	5,00%	€ 216.000	€ 178.500	€ 3.375	€ 2.790
Ondernemers- woning	1	€ 12,85	€ 1.285	5,00%	€ 308.400	€ 254.900	€ 3.085	€ 2.550
Totaal			€ 15.900		€ 3.805.500	€ 3.145.100		
Doorrekening Stec / marktconform								
Sociale huurapp.	10	€ 15,04	€ 737	5,00%	€ 176.900	€ 146.200	€ 3.610	€ 2.985
Middeldure huur	8	€ 21,00	€ 1.345	5,35%	€ 301.500	€ 249.100	€ 4.710	€ 3.895
Ondernemers- woning	1	€ 12,85	€ 1.350	5,40%	€ 300.000	€ 247.900	€ 3.000	€ 2.480
Totaal			€ 19.400		€ 4.466.400	€ 3.691.200		

Bron: Outlook Syntrus Achmea 2020 - 2022, Stec Groep 2020. Totaalbedragen afgerond op honderdtallen, bedragen per m² op vijftallen.

2.3 Bouwkosten bedragen € 1.270 - € 1.450 per m² BVO, exclusief bijkomend

Voor de bepaling van de residuele waarde hebben we de kosten voor realisatie van de woningen nodig. Voor de bouwkosten in Milsbeek baseren we ons op kengetallen uit het Bouwkostenkompas. We houden in onze berekening uiteraard rekening met de eenheden in de Draaischijf. Op basis van de kengetallen komen we voor de woningen tot de onderstaande totale stichtingskosten (bouwkosten inclusief bijkomende kosten). Hierbij houden we rekening met een opslag om te voldoen aan de BENG-normen die per 1-1-2021 ingevoerd worden. We gaan hierbij uit van goedkopere stichtingskosten bij lagere huurprijzen en hogere stichtingskosten bij hogere huurprijzen (een grotere investering in afwerkingsniveau maakt hogere huurprijzen mogelijk). We gaan hierbij er ook van uit dat de gezamenlijke woonkamer, verkeersruimtes et cetera hier in zijn opgenomen.

De gehanteerde bouwkostenreferenties vindt u terug in onderstaande tabel. De doorrekening is op hoofdlijnen. We maken gebruik van de gemiddelde bouwkosten in de provincie. We houden hierbij rekening met de opslag van BENG-normen. Binnen de vormfactor (en daarmee de stichtingskosten) wordt rekening gehouden met verkeersruimten en de gezamenlijke voorzieningen. Voor de doorrekening hebben we op basis van de relatief lage huurprijs gerekend met een afwerkingsniveau 'laag'. Voor de doorrekening met marktconforme huren rekenen we met het afwerkingsniveau 'basis'.

Voor de doorrekening is onderscheid gemaakt naar bouwkosten per onderdeel. Dit kan op het niveau van woningtypen leiden tot hogere grondwaardes, maar het gaat om de residuele grondwaarde op het niveau van het totale complex. Voor beide doorrekeningen is gebruikgemaakt van een ander percentage bijkomende kosten. Vanwege de relatief lage huurprijs en stichtingskosten rekenen we met een lager percentage bijkomende kosten (snellere bouw, lagere kosten architect, lagere rentekosten et cetera). Bij de marktconforme doorrekening hanteren we iets hogere bijkomende kosten.

Tabel 5: referenties bouwkosten per woningtype

Begeleid wonen	Zorgwoningen
	
Bouwkosten/m² BVO: € 1.250 / € 1.425	Bouwkosten/m² BVO: € 1.200 / € 1.410

Bron: Bouwkostenkompas 2020, bewerking Stec Groep 2020.

Tabel 6: gehanteerde bouw- en bijkomende kosten per woningtype

Woningtype	Aantal	Bouwkosten per m² BVO	Bijkomend 27%	Stichtingskosten totaal / stuk	Bouwkosten per m² BVO	Bijkomend 29%	Stichtingskosten totaal / stuk
Doorrekening		Ontwikkelaar			Stec		
Sociale huurapp.		€ 1.270	€ 345	€ 79.000	€ 1.450	€ 420	€ 91.700
Middeldure huur		€ 1.400	€ 345	€ 103.200	€ 1.450	€ 420	€ 119.700
Ondernemerswoning		€ 1.250	€ 345	€ 161.300	€ 1.450	€ 420	€ 187.100
Keuken		€ 1.200	€ 345	€ 137.100	€ 1.450	€ 420	€ 159.000
Bergingen		€ 1.200	€ 345	€ 8.100	€ 1.450	€ 420	€ 9.400
Bergingen		€ 1.200	€ 345	€ 24.200	€ 1.450	€ 420	€ 28.100
Verkeersruimte		€ 1.150	€ 345	€ 933.900	€ 1.450	€ 420	€ 1.083.000
Totaal				€ 2.937.100			€ 3.406.200

Bron: Bouwkostenkompas 2020, bewerking Stec Groep 2020. Eenheidsprijzen zijn afgerond op € 5 en totaalbedragen op € 100.

Bijlage: Marktcijfers

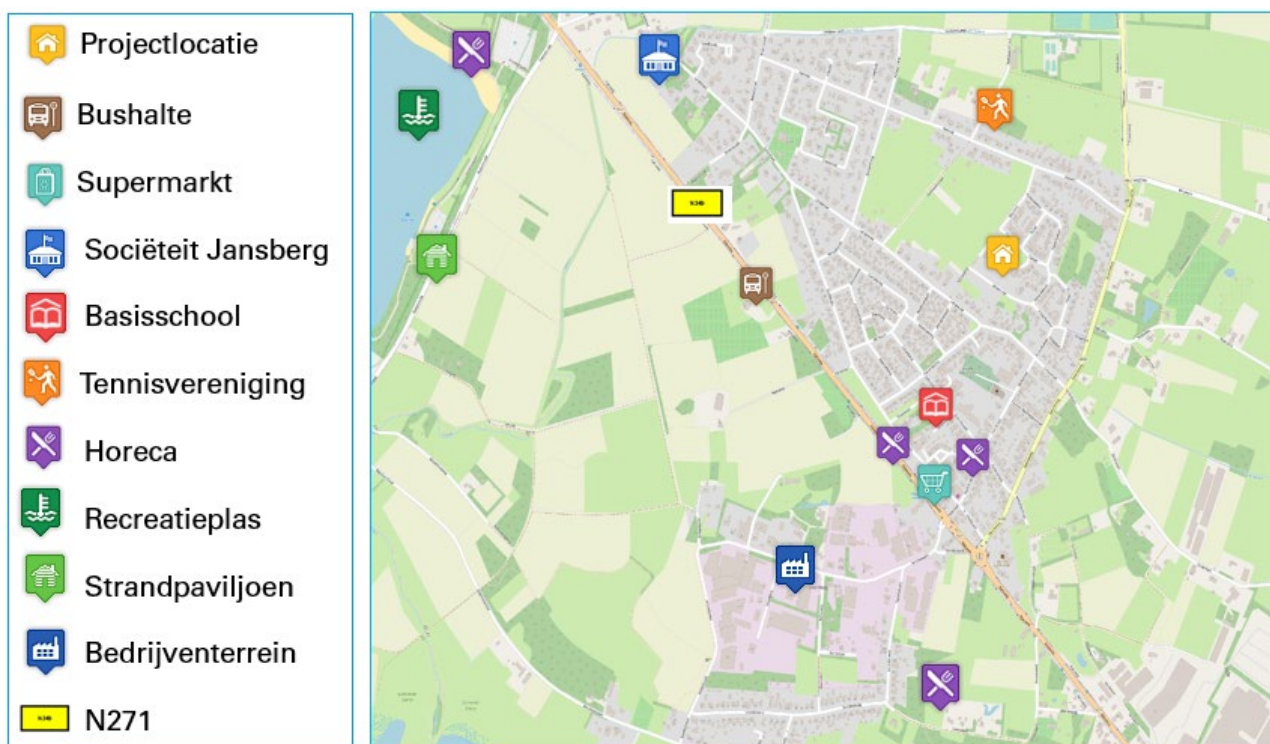
Ligging

De planlocatie is gelegen in het dorp Milsbeek in de gemeente Gennep. Milsbeek is gelegen tussen de Duitse grens, recreatieplas De Mookerplas en de Maas. De planlocatie is midden in het dorp gelegen, aan een doodlopende weg. Aan de randen van de planlocatie staan woonhuizen. De grootste uitvalsweg van Milsbeek is de N271, deze is te bereiken op 2 autominuten vanaf de planlocatie.

Tabel 7: SWOT-locatie

Kracht	Zwakte
- Eerstelijns zorgvoorzieningen op korte afstand Huisarts op 500 meter, fysiotherapie op 350 meter en een tandarts op 1 km afstand. - Planlocatie is nabij de kern van Milsbeek Na een paar wandelminuten zijn de nieuwe bewoners in de dorpskern van Milsbeek. Hier zijn voorzieningen zoals een supermarkt, slager café en een kapsalon.	- Bepaalde hoeveelheid OV verbindingen Treinstation Cuijk is 16 minuten rijden vanaf de planlocatie (13 km). Het treinstation in Boxmeer is 15 minuten rijden (12 km). De dichtstbijzijnde bushalte is 14 minuten lopen (1km). - Dichtstbijzijnde ziekenhuis op enige afstand Het Maasziekenhuis Pantein in Boxmeer is 15 minuten rijden vanaf de planlocatie (11km).
Kansen	Bedreigingen
Herinrichting van het Schuttersplein Het plein krijgt een complete make-over en moet voor meer leven en gezelligheid zorgen in het dorpscentrum van Milsbeek. Milsbeek blijft zo een aantrekkelijke woonplaats voor jong en oud.	Vergrijzing en ontgroening In de Gemeente Gennep en Milsbeek neemt het aantal ouderen toe en het aantal jongeren af. Hoewel het beoogde plan gericht is op ouderen met dementie, heeft de ontgroening wel effect op de leefbaarheid van Milsbeek. De afname van het aandeel van deze bevolkingsgroep kan namelijk een negatief effect hebben op de voorzieningen in het dorp.

Figuur 1: Locatieprofiel De Draaischijf



Vraagruiming zorgwoningen en huishouden ontwikkeling

Milsbeek maakt onderdeel uit van de gemeente Gennep. Uit de huishoudensprognose van het CBS voor de gemeente Gennep blijkt dat het aantal huishoudens tot 2040 toeneemt met 1,4%. Het aantal personen dat intramurale zorg behoeft zal in 2030 toenemen tot circa 730 personen. Met name de vraag naar psychogeriatrische zorg neemt toe. In 2020 ontvangen 577 personen zorg ontvangt vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) in een instelling. Tot 2030 neemt dit aantal toe tot 631 personen.

Tabel 8: Huishoudensprognose gemeente Gennep

	2020	2025	2030	2035	2040	Groei 2020-2040	Groei 2020-2040 %
Gennep	7.200	7.300	7.400	7.400	7.300	100	1,4%

Bron: CBS Huishoudensprognose (2019).

Hieronder worden de belangrijkste cijfers over de bevolking, huishoudens en woningvoorraad weergegeven. Per variabele worden de meest recente cijfers weergegeven.

Tabel 9: bevolking, huishoudens en woningvoorraad

Onderwerp	Variabele	Gemeente Gennep	Milsbeek
Inwoners	Totaal	17.050	2.765
	0 tot 15 jaar	15%	14%
	15 tot 25 jaar	10%	10%
	25 tot 45 jaar	21%	18%
	45 tot 65 jaar	31%	32%
	65 jaar en ouder	23%	25%
Huishoudens	Totaal	7.180	1.180
	Eenpersoonshuishoudens	31%	27%
	Huishoudens zonder kinderen	34%	39%
	Huishoudens met kinderen	35%	34%
	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,3	2,3
Sociaal-economisch	Huishoudens met laag inkomen	5%	3%
	Huishoudens met hoog inkomen	19%	26%
	Huishoudens onder of rond sociaal minimum	5%	3%
	Uitkeringsontvangers	2%	1%
Woningvoorraad	Woningvoorraad	7.390	1.206
	Gemiddelde woningwaarde	€ 221.000	€ 280.000
	Eengezinswoningen	88%	96%
	Meergezinswoningen	12%	4%
	Koopwoningen	66%	81%
	In bezit wonincorporatie	24%	13%
	In bezit overige verhuurders	10%	6%
	Bouwjaarklasse tot 2000	83%	83%
	Bouwjaarklasse vanaf 2000	17%	17%

Bron: CBS wijken en buurten (2019)/CBS in uw buurt (2016).

Tabel 10: Kansen en uitdagingen zorgwoningen (vanuit het oogpunt van beleggers)

Kansen	Uitdagingen
- Grote vraagstijging naar zorgwoningen in diverse vormen vanwege de sterke vergrijzing.	- Er is een sterk concurrerende beleggingsmarkt met een hoge vraag naar, en een relatief beperkt aanbod van zorgvastgoed.
- Naast het bouwen van nieuwe, aantrekkelijke woonzorgconcepten biedt dit ook de kans om locaties op te waarderen en maatschappelijke problemen zoals eenzaamheid en leefbaarheid op te pakken.	- Samenwerking met overheden, corporaties, beleggers en zorginstellingen om aan de vraag van zorgvragers te kunnen voldoen.
- Gebruikmaken van aantrekkelijke risicopremies in het curatieve deel van de zorgvastgoedmarkt.	- Regionaal soms grote personeelstekorten in de zorg zetten de kwaliteit van de dienstverlening onder druk.
- De enorme duurzaamheidsopgave om de zorgvastgoedvoorraad 'Paris-proof' te maken volgens de sectorale routekaarten, in combinatie met de grenzen aan de financiële armslag van veel zorginstellingen, zorgt voor een noodzakelijke samenwerking met institutionele beleggers. De 'Green Deal Duurzame Zorg' vormt een belangrijke katalysator om de verduurzaming te versnellen.	- De regionale en locatiespecifieke prijsverschillen in het vastgoed zijn niet gebaseerd op verschillen in financiële vergoedingen voor de zorgdienstverlening. Dit zet de haalbaarheid op duurdere locaties van vooral intramurale en curatieve zorg onder druk.
	- Hoge bouwkosten en het gebrek aan tijdelijke woonlocaties voor zorgbehoevenden staan de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten in de weg.

Bron: Syntrus Achmea, Outlook zorgvastgoed 2020-2022

Tabel 11: huidig koopaanbod op Funda in Milsbeek en omliggende kernen (appartementen)

	Milsbeek	Gennep	Ottersum	Oeffelt	Heijen	Mook	Totaal
Te koop	0	4	0	0	0	2	6
Verkocht	0	2	0	0	0	1	3
Totaal	0	6	0	0	0	3	9

Bron: Funda (augustus 2020).

In twee kernen in de gemeente Gennep zijn koopappartementen recent op de markt geweest. Het gaat om 4 beschikbare appartementen in Gennep en 2 in Mook. Hiernaast zijn er recent 2 appartementen verkocht in Gennep en één in Mook. Ook is er een beperkt aanbod van huurappartementen in de kernen in de gemeente Gennep. Er zijn twee beschikbare huur appartementen in Milsbeek. Hiernaast is er nog één huurappartement beschikbaar in Gennep.

Tabel 12: huidig huuraanbod op Funda in Milsbeek en omliggende kernen (appartementen)

	Milsbeek	Gennep	Ottersum	Oeffelt	Heijen	Mook	Totaal
Te huur	2	1	0	0	0	0	3
Verhuurd	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	2	1	0	0	0	0	3

Bron: Funda (augustus 2020).

Tabel 13: selectie van referenties

Adres	Type	Huurprijs (p/m)	Woonoppervlak (m² gbo)	Prijs/m² (p/m)
Ubbergseveldweg 117 – Nijmegen	Zorgappartement	€ 3.900	120	€ 32,50
Berg 63 – Nuenen	Seniorenappartement met gezamenlijke keuken	€ 1.200	55	€ 21,80
Savant van Lenthof – Nuenen	Appartement	€1.300 *	48	€ 27,09
Dagelijks Leven – Grave	Seniorenstudio met gedeelde voorzieningen	€ 801,49 *	30	€ 26,72
Dagelijks Leven – Uden	Seniorenstudio met gedeelde voorzieningen	€ 801,49 *	30	€ 26,72
Dagelijks Leven – Deurne	Seniorenstudio met gedeelde voorzieningen	€ 801,49 *	30	€ 26,72

Bron: Funda (2020) * Inclusief servicekosten, wij schatten in dat deze rond de € 200 bedragen

Wanneer we kijken naar de grondprijzen die omliggende gemeenten hanteren voor maatschappelijke voorzieningen, zoals zorgwoningen voor ouderen, dan zien we een prijsmarge (ex btw) van € 150 – 330 per m² bvo. De residuele waarde op basis van onze doorrekening ligt binnen deze marge.

Tabel 14: Overzicht gemeentelijke grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed

Gemeente	Type	Prijs per m² bvo	Prijs per m² perceel	Bron
Gemeente Best	Maatschappelijke voorziening zonder commerciële functie	€ 190 tot € 210 per m² (excl. btw)	-	Nota grondprijzen (2020)
Gemeente Helmond	Maatschappelijke voorzieningen	€ 206 per m² (excl. btw)	€ 206 per m² (excl. btw)	Grondprijzenbrief (2020)
Gemeente Tilburg	Maatschappelijke voorzieningen; Medische beroepen	€ 230 tot 330 per m² (excl. btw)	-	Kader grondprijzen (2020)
Gemeente Uden	Maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk	€ 150 tot € 175 per m² (excl. btw)	-	Advies grondprijzen (2020)
Gemeente Weert	Maatschappelijke voorziening met niet-commerciële functie	€ 155 tot € 185 per m² (excl. btw)	-	Grondprijzenbrief (2020)