

GRONDPRIJSBRIEF 2018



Vastgesteld in de gemeenteraad van 28 februari 2018

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten	3
1.2	Beslispunten:	3
2.	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	4
2.1	Landelijke ontwikkelingen	4
2.2	Ontwikkelingen in de regio Weert	5
2.3	Waardering gemeentelijke bouwkvavels	5
2.4	Grondprijzen 2018	6
2.5	Grondprijzen sociale woningbouw	7
2.6	Stimuleren grondverkoopvoningbouw	8
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN	9
3.1	Marktonderzoek bedrijvnterreinen	9
3.2	Ontwikkelingen bedrijvnterreinen	9
3.3	Grondprijzen bedrijvnterreinen	10
3.4	Stimuleren grondverkoopvnterreinen	11
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG	12
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	12
4.1.1	Onbebouwde voorzieningen	12
4.1.2	Bebouwde voorzieningen	12
4.2	Grondprijzen zorgsector	12
4.3	Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)	12
4.4	Erfpacht woningbouw en bedrijvnterreinen	13
4.5	Reststroken	13
4.6	Rente	14
4.7	Overig	14
5.	INGANGSDATUM	15

Bijlage 1: Groenstrokenmodel

Bijlage 2: Kaarten bedrijvnterreinen

Bijlage 3: Herziening grondprijvadvies Kampershock 2.0 – Buck Consultants International (niet openbaar)

Bijlage 4: Markt- en prijsadvies voor bedrijfsmatige bouwpercelen – Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V. (niet openbaar)

1. INLEIDING

Jaarlijks stelt de raad in een geactualiseerde grondprijsbrief de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie opereren. Bij het vaststellen van de grondprijsbrief 2017 is er marktonderzoek uitgevoerd door Homevision en Buck Consultants International (Buck) voor respectievelijk woningbouw en bedrijventerreinen. Voor 2018 vindt er op basis van actuele marktontwikkelingen een indexatie plaats van de woningbouwkavels. Voor de bedrijventerreinen is er specifiek voor Kampershoek 2.0 nader onderzoek gedaan door Buck, en voor de overige bedrijventerreinen door Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V. Deze rapporten liggen voor de gemeenteraad vertrouwelijk ter inzage (bijlagen 3 en 4).

1.1 Algemene uitgangspunten

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerrein zijn marktconform.
- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn inclusief aanleg riolering (uitlegger tot aan kavelgrens) en standaardinrit (tot aan kavelgrens).
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de geldende "algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels Gemeente Weert" en de "algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert". Deze worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf **1 maart 2018** tot vaststelling van de volgende grondprijsbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouwkavels zijn vrij op naam en inclusief belastingen.
- De genoemde prijzen voor bedrijventerreinen zijn kosten koper en exclusief belastingen.
- De genoemde prijzen voor reststroken zijn kosten koper en exclusief belastingen.

1.2 Beslispunten:

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2018 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 maart 2018 van kracht.

Het college van B&W is bevoegd om bij een gewijzigde marktvraag het programma van het project daar op af te stemmen en dienovereenkomstige prijzen door te berekenen.

Bij nieuwe verkavelingen in woningbouwgebieden wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

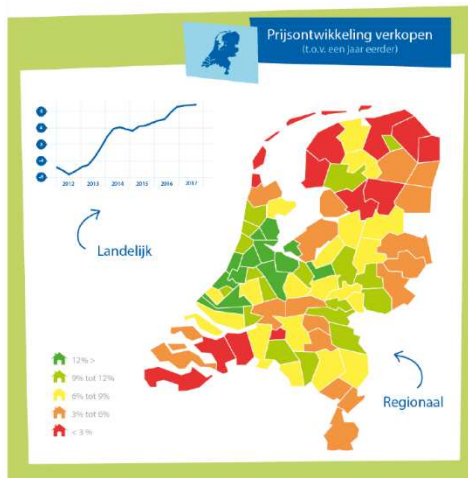
Bij commerciële voorzieningen wordt in 2018 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Bij transacties beneden de 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen. Vanaf 2017 is de grondprijs voor een interne levering gelijk aan de kostprijs van de kavel.

In geval van een erfpachtovereenkomst is het college van B&W is gemachtigd om een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de afname van de kavel door Vastgoed. De hoogte van het krediet is gelijk aan de grondwaarde van de erfpachtovereenkomst.

Het college is bevoegd om bij reststroken een afwijkende grondprijs te berekenen. De gemeente Weert hanteert in overeenkomsten met derden de geldende wettelijke rente voor consumententransacties, met een minimum van 3,25%. In verband met kosten van risico en administratie wordt voor de erfpachtcanon een opslag gehanteerd van 0,5% en daarmee vastgesteld op 3,75% van de grondwaarde.

2. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Landelijke ontwikkelingen



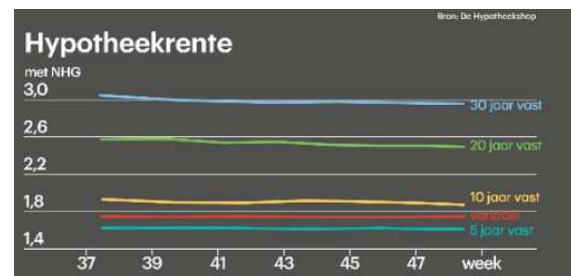
Figuur 2.1 *bron Persbericht NVM Woningmarktcijfers 2017-3.

De landelijke trend is dat de woningmarkt oververhit raakt: de vraag overstijgt het aanbod.

De transactieprizen van woningen zijn in het derde kwartaal 9,7% hoger dan een jaar eerder. Bijna 25% van de woningen wordt tegen de vraagprijs verkocht, 15% van de woningen boven de vraagprijs. De gemiddelde verkooptijd is het laatste jaar verder teruggelopen en het woningaanbod is gedaald met 37%.

Door de krappe nieuwbouwmarkt zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen met 14% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Volgens Primosprognoses moet de bouwproductie fors stijgen om tegemoet te kunnen komen aan de vraag.

Het aantrekken van de woningmarkt kan worden toegeschreven aan de aantrekkende economie. De werkgelegenheid neemt toe, het consumentenvertrouwen stijgt en consumenten durven het weer aan om een (nieuwe) woning te kopen. De historisch lage hypotheekrente maakt dat het qua financiering aantrekkelijk is om nu een woning te kopen of bij verkoop van de bestaande woning over te sluiten naar een lagere hypotheekrente.



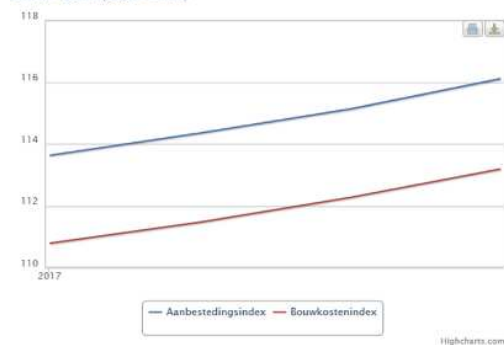
Figuur 2.2 *bron RTL Nieuws 5 december.

Begin december bereikte de hypotheekrente de laagste stand van het gehele jaar. Als nadelig effect van de lage hypotheekrente kan worden genoemd dat dit wel een prijsopdrijvend effect heeft op de hoogte van de woningprizen.

Het nadeel van het aantrekken van de markt is dat ook de bouwkosten stijgen en dat er steeds minder sprake is van aanbestedingsvoordelen. Door een gebrek aan mankracht en bouwmaterialen lopen de kosten op. Zowel de aanbestedingsindex als de bouwkostenindex liepen in 2017 met 2,2% op. Dit houdt in dat het in 2017 4,4% duurder is geworden om een woning te bouwen.

Bouwkostenindex

2017 - 2017 (2007 = 100)

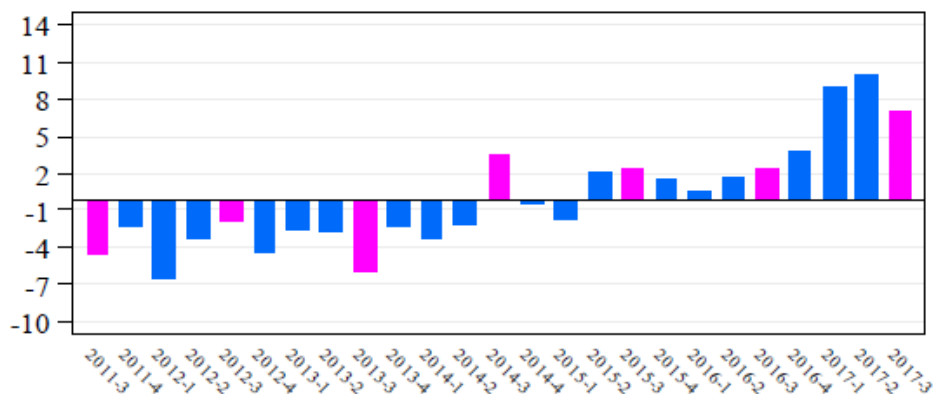


Figuur 2.3 *bron Bouwkostenkompas.

2.2 Ontwikkelingen in de regio Weert

In de regio Weert zien we een trend gelijk aan de landelijke trend. De gemiddelde transactieprij per m² van de verkochte woningen is 6,9% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde verkooptijd van woningen is met 25% gedaald en het woningaanbod is de laatste jaren ruim gehalveerd.

Figuur: M2-Transactieprijontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur 2.4 *bron Transactiecijfers NVM-Regio Weert eo, 3^e kwartaal 2017.

2.3 Waardering gemeentelijke bouw kavels

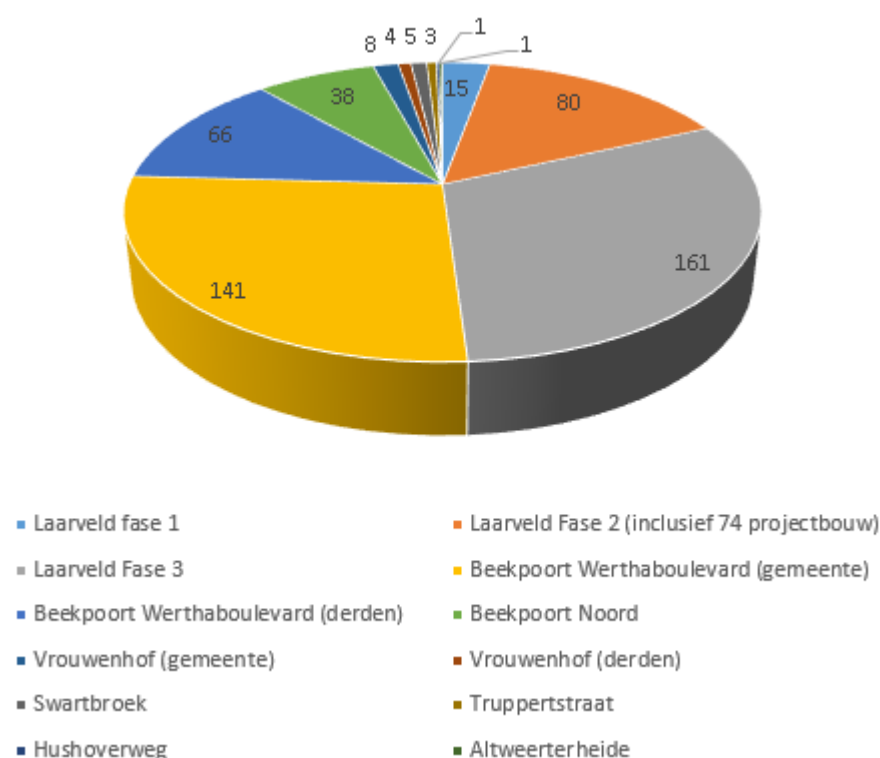
Tot 2011 werden gemeentelijke grondprijzen bepaald aan de hand van een comperatieve vergelijking met de grondprijzen van buurgemeenten. In 2011 is dit systeem losgelaten en is gestart met een kwalitatieve analyse van de te koop staande en verkochte woningen. Aan de hand van deze marktanalyse werd per wijk en woningtype de grondprijs bepaald. Vanaf 2013 is deze systematiek verder uitgewerkt en werden er waardegebieden en een staffeling in de kavelprijzen geïntroduceerd.

In 2017 is deze methode verder uitgebreid. Voor de nieuw te ontwikkelen plannen wordt de differentiatie aangevuld met de ligging van de individuele kavels ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het omliggende openbare gebied. Het gevolg van deze aanpak is dat het niet langer mogelijk is om te werken met normatieve residuele berekeningen. Bij uitgifte van nieuwe bouwplannen wordt de kavelprijs bepaald door middel van taxatie.

Door de individuele taxaties van de kavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en willen we voorkomen dat (te) dure kavels overblijven en dat te weinig wordt gevraagd voor de meest gewilde kavels.

In onderstaande figuur is het woningbouwprogramma per 1 januari 2018 weergegeven. Hierin zijn kavels opgenomen die op dit moment in de verkoop zijn. Verder is opgenomen het programma van de woningen die worden gebouwd in het project Werthaboulevard (locatie Tennishal – eigendom derde, en locatie Landbouwbelang – eigendom gemeente). Ook de projectbouw in Laarveld fase 1 en 2 alsmede het bouwprogramma van het nog op te starten Laarveld fase 3 zijn meegenomen. Zowel de projectbouw in Laarveld fase 1 en 2 zijn ter afname aangeboden aan de ontwikkelaar.

Nog uit te geven kavels woningbouw (523)



Figuur 2.6

2.4 Grondprijzen 2018

Bij de vaststelling van de grondprijsbrief 2017 zijn alle nieuwe bouwkavels getaxeerd door Homevision. Hierbij is voor iedere kavel individueel een kavelprijs vastgesteld. Voorgesteld wordt om deze kavels nu niet opnieuw te taxeren, maar te volstaan met een indexatie.

In paragraaf 2.2 is aangegeven dat de gemiddelde prijsstijging van koopwoningen in Weert 6,9% bedraagt. Daar tegenover staat de in paragraaf 2.1 benoemde landelijke prijsstijging van de bouw- en aanbestedingskosten voor de bouw van een woning. Samen een prijsstijging van 4,4%. Rekening houdend met deze ontwikkelingen, wordt voorgesteld om de grondprijzen van de in onderstaande tabel genoemde bouwkavels te verhogen met 2,5%.

Nieuwe zelfbouwkavels die in 2018 en later worden uitgegeven worden evenals in 2017 getaxeerd. Dit geldt onder meer voor de kavels in Laarveld fase 3; de taxatie vindt analoog plaats aan de taxatie van de kavels in fase 2. Voor uitgifte van de gemeentegrond in het nieuwe project Werthaboulevard is reeds een taxatie uitgevoerd door Homevision. Over de inbrengwaarde en de contractvoorwaarden is door het college een afzonderlijk besluit genomen.

Gemiddelde van de taxaties uitgedrukt in een bedrag per m ²		Vrijstaand
Laarveld fase 1 (6 kavels)	Grondprijs 2018	€ 230,00
	Grondprijs 2017	€ 224,00
		Vrijstaand
Laarveld fase 2 (6 kavels)	Grondprijs 2018	€ 264,00
	Grondprijs 2017	€ 258,00
		Vrijstaand
Vrouwenhof (8 kavels)	Grondprijs 2018	€ 241,00
	Grondprijs 2017	€ 235,00
		Vrijstaand
Truppertstraat (3 kavels)	Grondprijs 2018	€ 212,00
	Grondprijs 2017	€ 207,00
		Vrijstaand
Swartbroek (1 kavel)	Grondprijs 2018	€ 147,00
	Grondprijs 2017	€ 143,00
		Vrijstaand
Altweeterheide (1 kavel)	Grondprijs 2018	€ 205,00
	Grondprijs 2017	€ 200,00
		Vrijstaand
Hushoverweg (1 kavel)	Grondprijs 2018	€ 177,00
	Grondprijs 2017	€ 172,00

Tabel 2.1 *stand zelfbouwkavels per 1 januari 2018

Het aantal gemeentelijke zelfbouwkavels per 1 januari 2018 is 26. In 2017 waren dat nog 105 zelfbouwkavels.

Staffeling in voorgaand grondprijsbeleid

In het grondprijsbeleid 2013-2014 introduceerden wij de zogenaamde staffeling van bouwkavels. In deze staffeling werd per type woning aangegeven wat de optimale oppervlakte was van de bouwkavel. Over de vierkante meters boven deze oppervlakte werd een korting verleend. In deze grondprijsbrief is de staffeling niet meer opgenomen aangezien alle kavelprijzen zijn bepaald middels een taxatie. In de taxatie zijn alle eigenschappen van de kavel meegewogen en is dus ook al rekening gehouden met de oppervlakte van de kavel.

Mocht de staffeling in voorkomende gevallen nog geraadpleegd moeten worden, dan kan deze worden gevonden in de grondprijsbrief 2017.

2.5 Grondprijzen sociale woningbouw

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn de huur- en inkomensgrenzen sinds 19 februari 2001 gekoppeld aan de huur- en inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Vanaf het jaar 2008 wordt voor de categorie sociale huur de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoons huishoudens gehanteerd. Deze bedraagt sinds 1 januari 2018 € 640,14 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 640,14 en € 710,68 per maand). Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor het grondprijsbeleid 2018.

Als een sociale huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepond) of wordt gewijzigd in vrije sector huur, dan geldt er een bijbetalingsverplichting voor de grondprijs. Hierbij moet door de

corporatie aan de gemeente het verschil worden bijbetaald tussen de betaalde sociale grondprijs en de vrije sector prijs van het jaar van uitgifte.

Nadere afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en Wonen Limburg en tussen de gemeente en woningstichting St. Joseph (Stramproy).

De grondprijs 2017 voor sociale huurwoningen voor corporaties wordt verhoogd met 2,5% voor 2018.

In onderstaande tabel staat per categorie de grondprijs per m² c.q. kavelprijs VON.

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW		
grondprijsbeleid	beneden de aftoppingsgrens	
	grondgebonden	appartementen
2018	€ 171,00	kavelprijs € 21.339,-
2017	€ 167,00	kavelprijs € 20.819,-
	tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	
	grondgebonden	appartementen
2018	€ 199,00	kavelprijs € 24.874,-
2017	€ 194,00	kavelprijs € 24.267,-

Tabel 2.2

2.6 Stimuleren grondverkopen woningbouw

De Europese Commissie heeft een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. In deze mededeling wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden. Ter voldoening aan het begrip "marktconform" worden twee manieren van verkoop aangegeven:

- verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, of
- op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

De commissie gaat ervan uit dat op deze wijze een marktconforme prijs tot stand komt.

Weert hanteert voor haar grondprijsbeleid marktconforme prijzen. Het college is bevoegd om:

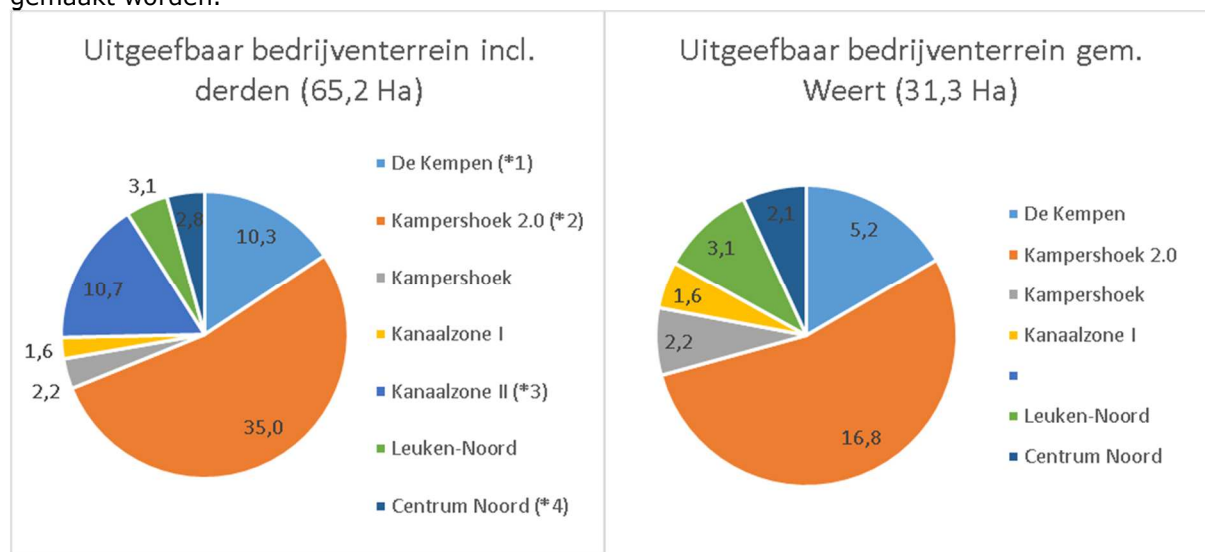
- te handelen conform de voorwaarden zoals gesteld in voornoemde mededeling.
- overeenkomsten te sluiten, die met in achtneming van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

3. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Marktonderzoek bedrijventerreinen

Het voorstel voor de grondprijzen van de bedrijventerreinen voor het jaar 2018 is voor de kavels in Kampershoek 2.0 gebaseerd op de herziening van het marktonderzoek van Buck Consultants International (Buck) (Bijlage 3). In deze herziening wordt geconcludeerd dat de in 2017 gehanteerde prijzen (voor Kampershoek 2.0) nog steeds marktconform zijn en dat het reëel is de verwachte opbrengststijging voor 2018 en volgende jaren (1%) door te voeren.

Voor de kavels op de overige bedrijventerreinen is onderzoek uitgevoerd door Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V. (Bijlage 4). In dit onderzoek worden de grondprijzen bepaald op basis van vergelijking met referentietransacties en een SWOT-analyse van de betreffende percelen. Om de onderhandelingspositie niet te schaden zullen de rapporten van Buck en Saelmans niet openbaar gemaakt worden.



Figuur 3.1

Ad 1) Gedeeltelijk posities van derden

Ad 2) Ruim 18 ha wordt uitgegeven door derden

Ad 3) Grondexploitatie van derden

Ad 4) Gedeeltelijke posities van derden

3.2 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Ook in 2017 is net als in de jaren daarvoor een sterke groei waargenomen in het aantal transacties voor zeer grote distributiecentra met een gebruiksoppervlak vanaf 40.000 m², ook wel XXL distributiecentra genoemd. Onderzoek van Buck Consultants International (BCI) naar de drijvende krachten achter de groei van het aantal XXL distributiecentra laat zien dat er sprake is van een robuuste ontwikkeling met een structureel karakter. Vanuit de markt bestaat echter ook het besef dat het aantal transacties dat in de afgelopen drie jaren is gerealiseerd niet reëel is voor de lange termijn. Het aantal zal naar verwachting de komende jaren geleidelijk afvlakken.

Bij de aantrekkelijkheid van een locatie zien we dat de arbeidsmarkt, innovatie en duurzaamheid steeds belangrijker worden voor vestigers. Eveneens belangrijk is een consistente meerjarenstrategie in combinatie met een deskundig team dat met de gebiedsontwikkeling aan de slag gaat

De afzet voor de overige bedrijventerreinen is gericht op ontwikkeling en groei van lokale en regionale bedrijven. Het relatief grote aanbod van beschikbare bedrijventerreinen is voor de komende jaren ruim voldoende om aan deze vraag te voldoen.

3.3 Grondprijzen bedrijventerreinen

Het hanteren van de juiste grondprijs is een van de factoren om de uitgifte van kavels op een bedrijventerrein te beïnvloeden. De grondkosten vormen voor een eindgebruiker een belangrijk deel van de totale kosten van de nieuwbouw. Zeker voor wat betreft de grote logistieke kavels met relatief eenvoudige bebouwing zal de grondprijs een belangrijk sturend element vormen.

Op basis van de onderzoeken van Buck en Saelmans en de recente verkopen van bedrijventerreinen wordt geadviseerd de grondprijzen van 2017 door te trekken naar 2018, met dien verstande dat het redelijk wordt geacht om de ingecalculerde opbrengstverhoging van 1% voor 2018 toe te passen (de inflatie over 2017 is 1,4%).

Een uitzondering wordt gemaakt voor de zichtlocatie A2 van het bedrijventerrein Leuken Noord en het perceel Straevenweg van Kanaalzone 1. Deze percelen worden in prijs verlaagd om tegemoet te komen aan de belemmeringen aldaar.

Ten aanzien van het perceel zichtlocatie A2 van Kampershoek 2.0 wordt de prijs vastgesteld op €152,50 per m² uitgaande van ongewijzigde bestemming. Indien de kavel aan de A2 zal worden uitgegeven met een gewijzigde bestemming zal de waarde opnieuw getaxeerd worden.

De locaties en prijszones zijn ook terug te vinden op de kaarten van de bedrijventerreinen (Bijlage 2). Voor de bedrijventerreinen gelden de volgende uitgifteprijzen (kosten koper en exclusief belastingen):

	zone	prijzen 2017	prijzen 2018
Centrum Noord (2,1 ha)			
Eindhoveneweg	A	€ 125,00	taxatie
Schepenlaan / Burgemeesterlaan / Schoutlaan	C	€ 110,00	€ 111,00
De Kempen (5,2 ha)			
Oude Graaf / Loozerheideweg	A	€ 105,00	€ 106,00
Oude Graaf (puntkavel)	B	€ 92,00	€ 93,00
Oude Graaf / Peelsterbaan	B	€ 92,00	€ 93,00
Ringselvenweg	B	€ 92,00	€ 93,00
Oude Graaf / Ringselvenweg	B	€ 92,00	€ 93,00
Kampershoek (2,2 ha)			
Fahrenheitstraat	B	€ 105,00	€ 106,00
Kampershoek 2.0 (35 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 151,00	€ 152,50
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 142,50	€ 144,00
Grootschalige logistiek	C	€ 120,00	€ 121,00
Overige kavels	D	€ 120,00	€ 121,00
Kanaalzone 1 (1,6 ha)			
Molenveldstraat	C	€ 105,00	€ 106,00
Straevenweg ²⁾	C	€ 105,00	€ 80,00
Kanaalstraat	C	€ 105,00	€ 106,00
Leuken Noord¹⁾ (3,1 ha)			
Zichtlocatie A2 ³⁾	A	€ 120,00	€ 90,00
Graafschap Hornelaan (zuidzijde)	B	€ 100,00	€ 101,00
Truyenhoekweg	B	€ 100,00	€ 101,00
Graafschap Hornelaan (noordzijde)	B	€ 100,00	€ 101,00

1) Taxatie indien de bestemming wijzigt

2) Perceel in huidige staat (verontreiniging grondwater)

3) Gemiddelde prijs op basis van belemmerende strook

Tabel 3.1

3.4 Stimuleren grondverkopen bedrijventerreinen

Zoals onder 2.6 reeds is beschreven heeft de Europese Commissie een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Hierin wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden, te weten door

- verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, of
- op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Weert hanteert voor haar grondprijsbeleid marktconforme prijzen, die voldoen aan de criteria ter voorkoming van staatssteun. Ook de grondprijzen genoemd in deze grondprijsbrief zijn gebaseerd op de rapportage van een onafhankelijk deskundige.

Het college is bevoegd om – wanneer daartoe aanleiding bestaat – overeenkomsten te sluiten die met in achtneming van bovenstaande voorwaarden afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

4. GRONDPRIJZEN OVERIG

4.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

In deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen onbebouwde en bebouwde maatschappelijke voorzieningen.

4.1.1 Onbebouwde voorzieningen

In voorkomende situaties wil de gemeente ook onbebouwde maatschappelijke /gemeentelijke voorzieningen, zijnde niet-openbare ruimte, aanleggen. Onder een onbebouwde maatschappelijke voorziening wordt bijvoorbeeld verstaan buitenaccommodaties voor tennis of veldvoetbal. Dergelijke velden vallen geheel onder deze categorie, ook als er bijvoorbeeld een clubgebouw of kantine op wordt gebouwd.

Voor deze categorie wordt vanaf 2018 de grondwaarde bepaald middels taxatie. Als minimumbedrag geldt de kostprijs.

Bij interne leveringen geldt de kostprijs van de kavel.

4.1.2 Bebouwde voorzieningen

Onder bebouwde maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen verstaan we bijvoorbeeld scholen, multifunctionele accommodaties (niet-commercieel) en sporthallen. Dergelijke percelen vallen geheel onder deze categorie, ook als een gedeelte van het perceel onbebouwd blijft.

De grondprijs voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen wordt vanaf 2018 bepaald door taxatie. Voor een interne levering van grond ten behoeve van een gemeentelijke voorziening wordt de kostprijs in rekening gebracht.

Samenvatting grondprijs maatschappelijke voorzieningen en interne levering	Prijs 2017 (excl. BTW)	Prijs 2018 (excl. BTW)
Maatschappelijke bebouwde voorzieningen (transacties met derden)	€ 150,- per m ²	Taxatie
Maatschappelijke onbebouwde voorzieningen (transacties met derden)	Kostprijs ¹	Taxatie ¹
Grondprijs ten behoeve van een interne levering (zowel bebouwd als onbebouwd)	Kostprijs	Kostprijs

1) Betreft taxatie met als minimum de kostprijs

Tabel 4.1

4.2 Grondprijzen zorgsector

De regeling College Bouw Zorginstellingen (CBZ) is beëindigd. Vanaf 2008 wordt het onderzoek van de bouwkosten Zorgsector uitgevoerd door TNO Bouw en Ondergrond, waarbij wordt opgemerkt dat de meest recente cijfers uit 2010 komen. Er is geen uitzicht dat er nieuwe richtlijnen komen voor grondprijzen in de zorgsector. Gelet op de datering van de cijfers van TNO zullen we hiervan niet langer gebruik maken en ook voor deze categorie in voorkomende gevallen overgaan tot prijsbepaling middels een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

4.3 Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)

De gemeente wordt als eigenaar van het openbaar gebied regelmatig betrokken bij een ontwikkeling door een derde voor de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen (denk hierbij ook aan commerciële zorgactiviteiten). Het is niet zinvol om voor deze categorie absolute

prijzen vast te stellen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de locatie, de branche en allerlei aanvullende voorwaarden, die aan de ontwikkeling kunnen worden gesteld.

In 2018 wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Wanneer het benodigd oppervlak kleiner is dan 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

4.4 Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen

Naast de standaard verkoop van kavels kennen wij ook de mogelijkheid om erfpacht aan gegadigden aan te bieden. Voor afnemers van woningbouwkavels of een bedrijventerrein kan het een voordeel zijn als (voorlopig) niet geïnvesteerd hoeft te worden in de grond. Op een later tijdstip kan altijd nog besloten worden om de grond van de gemeente te kopen. In de regel zullen de erfpachtovereenkomsten worden opgevolgd door een uiteindelijke verkoop.

Voor 2018 wordt de erfpachtcanon vastgesteld op 3,75% van de grondwaarde.

Krediet overdracht in erfpacht uitgegeven percelen

Uitgifte van kavels op basis van een erfpachtovereenkomst betekent dat voor de grondexploitatie het betreffende perceel via een interne levering voor de marktwaarde (bedrag benoemd in overeenkomst als grondwaarde) naar Vastgoed wordt overgebracht. Formeel dient het college van B&W bij de gemeenteraad een krediet aan te vragen om deze 'investering' te kunnen verantwoorden. Hierdoor ontstaat een vreemde situatie: het college van B&W is wel gemachtigd de erfpachtovereenkomst af te sluiten, maar niet de bijbehorende interne levering uit te voeren. Voorgesteld wordt in geval van een erfpachtovereenkomst bij uitgifte van een kavel het college van B&W te machtigen een krediet beschikbaar te stellen voor de marktwaarde van de erfpachtovereenkomst. De rentekosten van de investering worden gedekt uit de opbrengst van de erfpachtcanon.

4.5 Reststroken

Bij de waardering van overhoeken kijken we naar de meerwaarde die de extra aan te kopen grond heeft voor de bestaande woning. Grondstroken met een relatief grote meerwaarde (dicht bij de woning) worden hoger gewaardeerd dan grondstroken met een relatief lagere meerwaarde (verder van de woning verwijderd).

In totaal worden vier zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in **bijlage 1**.

Per zone wordt een percentage van de basisgrondprijs in rekening gebracht:

- Zone 1 75% van de grondprijs basiskavel k.k.
- Zone 2 50% van de grondprijs basiskavel k.k.
- Zone 3 25% van de grondprijs basiskavel k.k.
- Zone 4 15% van de grondprijs basiskavel k.k.

De basisgrondprijs voor stroken in het stedelijk gebied is € 219 k.k. (€ 265,- VON). De basisgrondprijs voor stroken in de kerkdorpen is € 169,- k.k. (€ 205,- VON).

De basisprijs is bepaald op basis van het gemiddelde van vrijstaande woningen in het stedelijk gebied respectievelijk in de kerkdorpen.

Bij overhoeken groter dan 200 m² kan een taxatie worden verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². Er worden geen overhoeken verkocht die een belangrijk openbaar karakter hebben.

Bovenstaande prijs per zone wordt beschouwd als een richtlijn. Het college van B&W kan er voor kiezen hiervan af te wijken.

In bepaalde gevallen is verhuur van een reststrook mogelijk. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in een aparte nota over reststroken. De jaarlijkse huurprijs wordt afgeleid van de grondwaarde van de strook en betreft 3,25% van de grondwaarde. Het minimum huurbedrag ligt op € 75,- per jaar in verband met de administratieve lasten van verhuur en facturatie.

4.6 Rente

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,25%.

4.7 Overig

BTW of overdrachtsbelasting bij VON-prijs

Bij kavels die worden geleverd met een VON-prijs draagt de gemeente de BTW of in sommige gevallen overdrachtsbelasting af. Het voordeel dat optreedt bij afdracht van overdrachtsbelasting komt ten gunste van de gemeente, voor de kopers geldt de uniforme VON-prijs.

ABC-levering

In voorkomende situaties is de gemeente bereid om mee te werken aan een ABC-levering. Onder de VON-levering vallen uitsluitend de kosten voor de levering van A naar B. De doorlevering van B naar (diverse) C-percelen komen voor rekening van de koper.

5. INGANGSDATUM

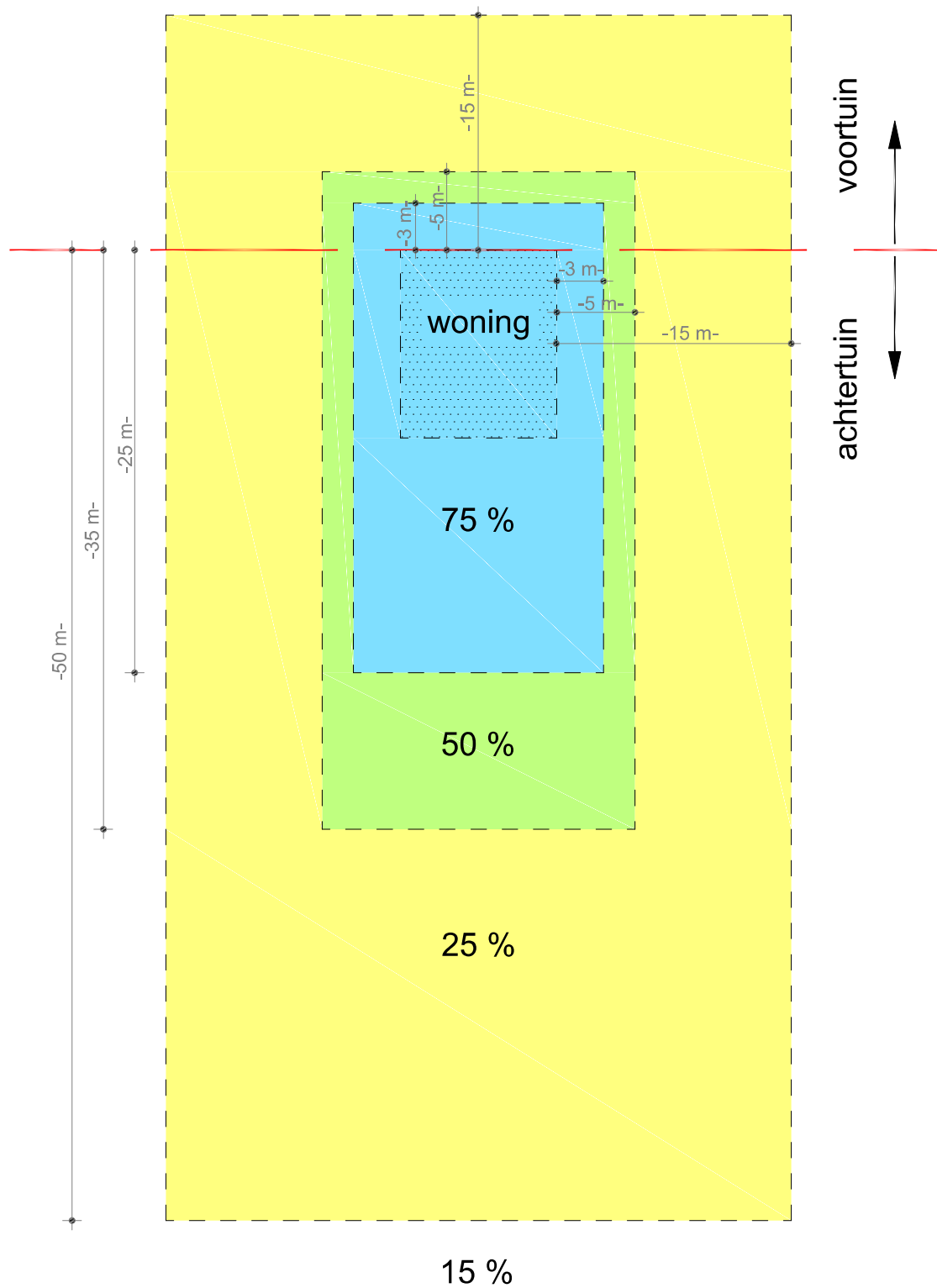
Als ingangsdatum voor de grondprijsbrief 2018 is 1 maart 2018 vastgesteld.

Overgangstermijn

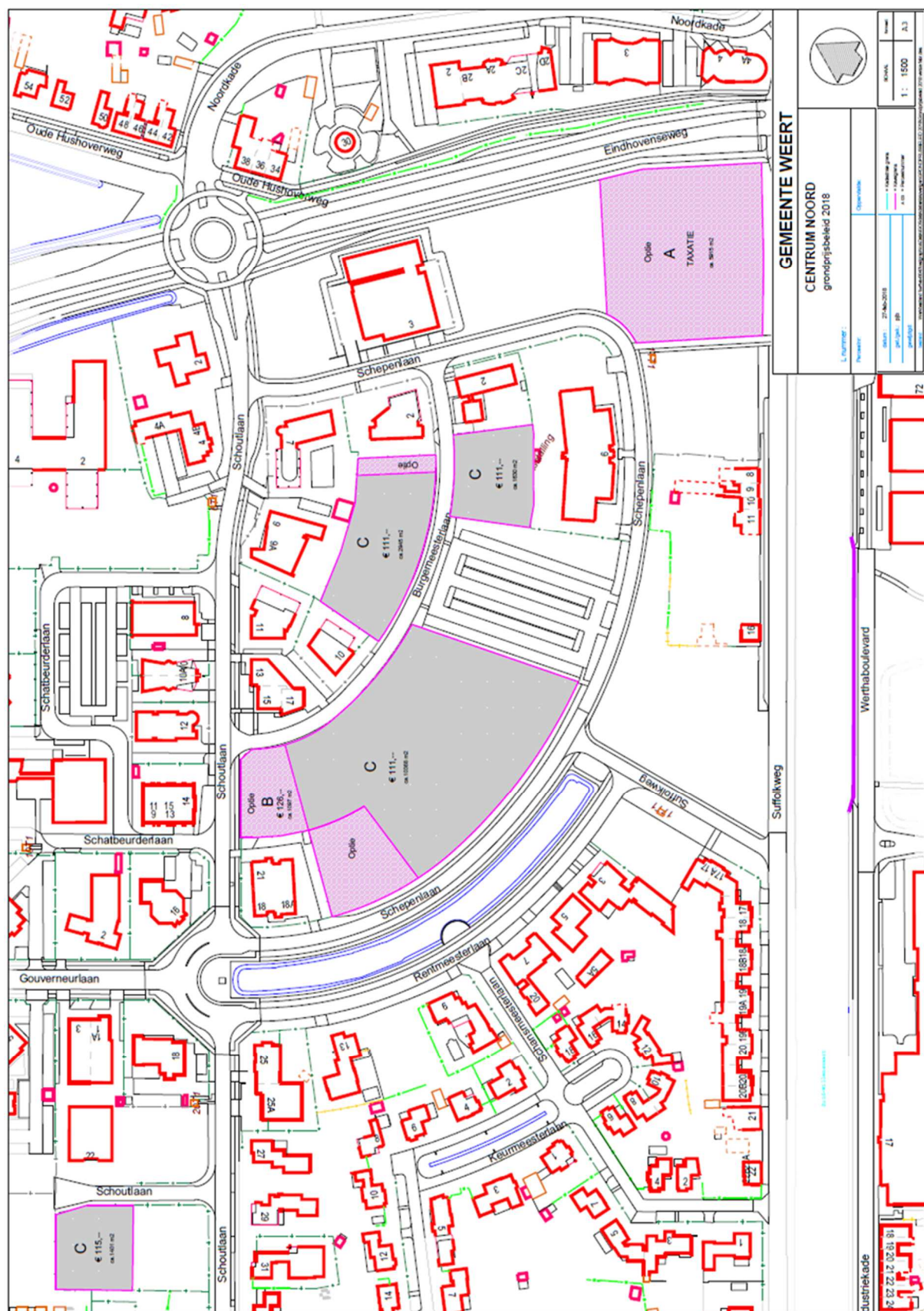
In een aantal gevallen zijn er optie- of conceptovereenkomsten gesloten onder het oude grondprijsbeleid 2017. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 juni 2018.

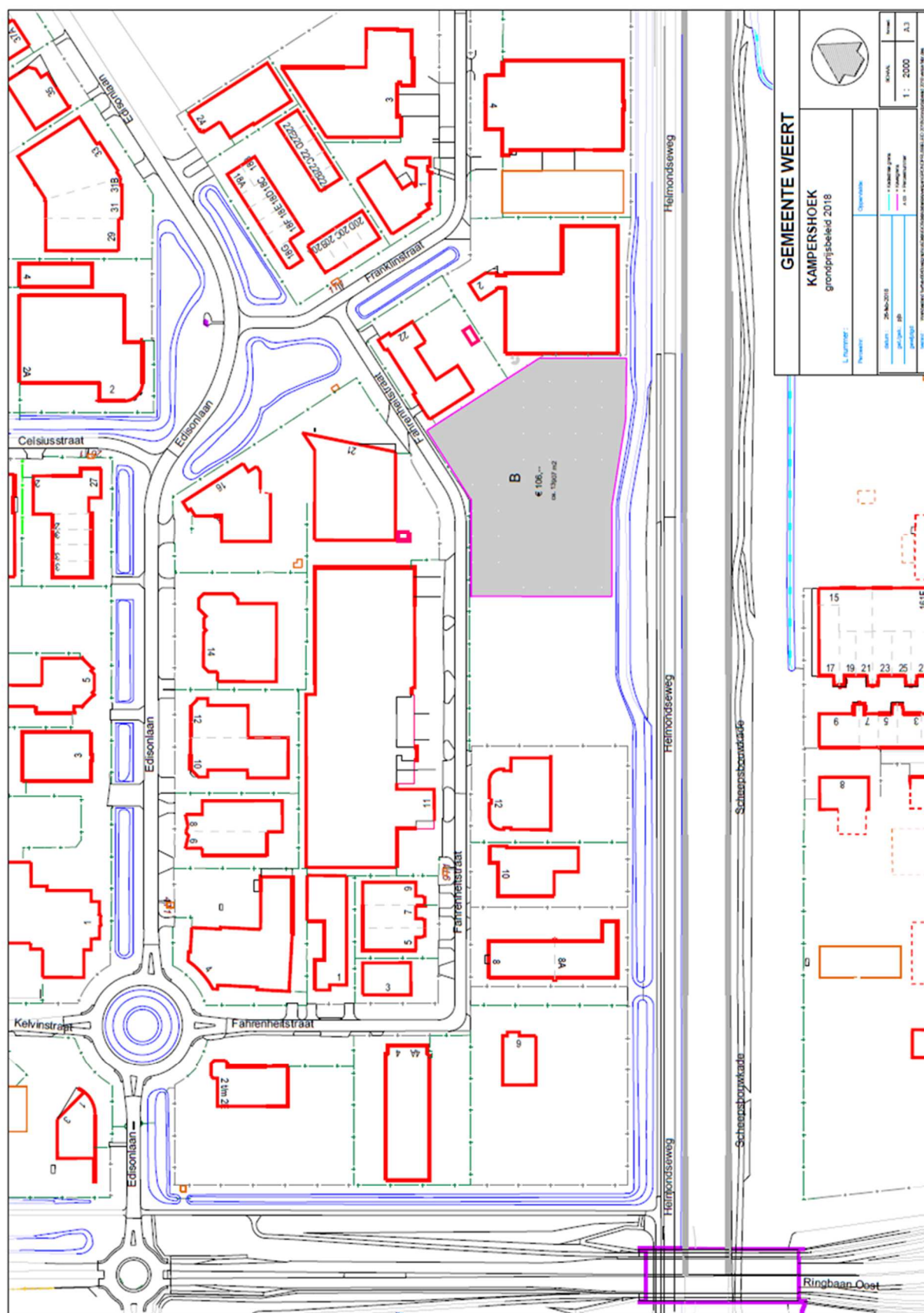
Bijlage 1 Groenstrokenmodel

Bij verkoop van stroken groter dan 200 m² kan een taxatie worden verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². De gegeven maten zijn gemeten vanaf de voorgevel of de zijgevel.



Bijlage 2 Kaarten bedrijventerreinen





Bijlage 3 Herziening grondprijadvies Kampershoek 2.0 – Buck Consultants International (niet openbaar)

**Bijlage 4 Markt- en prijsadvies voor bedrijfsmatige bouwpercelen –
Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V. (niet openbaar)**