

GRONDPRIJSBRIEF 2020



Vastgesteld in de gemeenteraad van 18 december 2019

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten.....	3
1.2	Beslispunten:	3
2.	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	4
2.1	Landelijke ontwikkelingen	4
2.2	Duurzaam bouwen	5
2.3	Ontwikkelingen in de regio Weert	6
2.3.1	Woningbouwproductie houdt aan.....	6
2.4	Waardering gemeentelijke bouwkvelds	7
2.5	Woningbouwprogramma en grondprijs 2020	7
2.5.1	Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen woningbouw de aankomende jaren	9
2.6	Grondprijzen sociale woningbouw.....	10
2.7	Stimuleren grondverkoop woningbouw	11
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN.....	12
3.1	Marktonderzoek bedrijventerreinen	12
3.2	Regionaal-economische ontwikkelingen	12
3.3	Ontwikkelingen bedrijventerreinen.....	13
3.4	Grondprijzen bedrijventerreinen.....	14
3.4.1	Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen bedrijventerreinen de aankomende jaren	17
3.5	Stimuleren grondverkoop bedrijventerreinen	18
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG.....	19
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	19
4.2	Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)	19
4.3	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	19
4.4	Reststroken	20
4.5	Rente	20
4.6	Overig.....	21
5.	INGANGSDATUM	21

Bijlage 1: Groenstrokenmodel

Bijlage 2: Kaarten bedrijventerreinen

Bijlage 3: Achtergrondinformatie (niet openbaar)

1. INLEIDING

Jaarlijks stelt de raad in een geactualiseerde grondprijnsbrief de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie opereren. Bij het vaststellen van de grondprijzen voor 2019 is er op basis van actuele marktontwikkelingen een indexatie gehanteerd voor de kavels voor zowel wonen als voor bedrijvigheid. Deze geïndexeerde grondprijzen zijn voor de grondprijnsbrief van 2020 door Stec Groep getoetst aan de actuele grondwaardes medio 2019 door middel van de residuele methode (zie nadere toelichting op pagina 8). Tevens is voor de woningbouw kavels en bedrijventerreinen op basis van marktverwachtingen voor stichtingskosten en prijsontwikkelingen een verwachting afgegeven voor de langjarige indexatie van de grondprijzen. Bij nieuwe verkavelingen wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

1.1 Algemene uitgangspunten

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

- De grondprijzen voor zowel woningbouw kavels als bedrijventerreinen zijn marktconform.
- De grondprijzen voor zowel woningbouw kavels als bedrijventerreinen zijn exclusief 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 bouw kavels Gemeente Weert” en de “algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert”. Deze worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De grondprijzen zijn geldig vanaf **1 januari 2020** tot vaststelling van een nieuwe grondprijnsbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouw kavels 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 grondprijnsbrief genoemde grondprijzen voor 2020 voor woningbouw kavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2020 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 nieuwe verkavelingen in gebieden voor bedrijven wordt de grondprijs bepaald door middel van taxatie.

De jaarlijkse indexatie van grondopbrengsten voor woningbouw voor de korte termijn (2 jaar) bedraagt 2,0%. Die voor bedrijventerreinen 1,5%. Daarna volgt de indexering voor de grondopbrengsten de algemene index van 1,5% (10 jaar vooruitschrijdend).

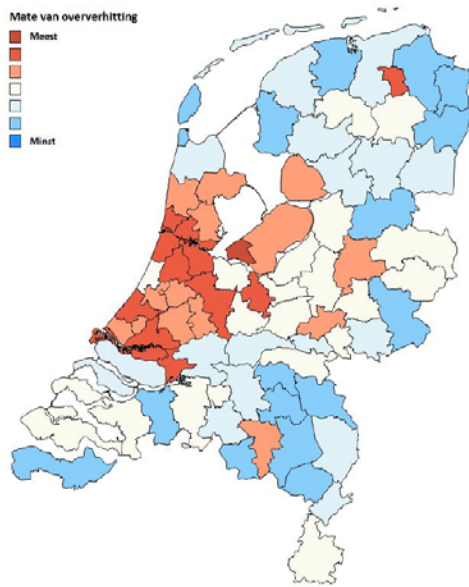
In geval van een erfpachtovereenkomst is het college van B&W gemachtigd om een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de balansverschuiving naar de materiële vaste activa. De hoogte van het krediet is gelijk aan de eerste uitgifteprijs van de erfpachtovereenkomst.

Bij erfpacht hanteert de gemeente voor de canon een marktconform percentage gebaseerd op de gemiddelde rente van 10-jaars hypotheek van de 3 grootste banken in Nederland, verhoogd met een opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie. Het minimumpercentage is 4%.

De gemeente Weert hanteert in overeenkomsten met derden de geldende wettelijke rente voor consumententransacties, met een minimum van 3,25%.

2. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Landelijke ontwikkelingen

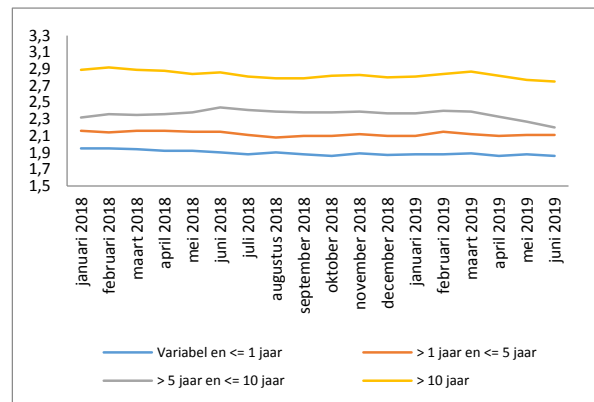


Figuur 2.1 *bron Analyse woningmarkt NVM 2019-2.

De woningvraag overstijgt nog altijd het huidige aanbod. Desondanks lijkt de druk op de landelijke woningmarkt in het tweede kwartaal van 2019 iets te zijn afgenomen ten opzichte van het vorige jaar. De NVM ziet een toename in zowel het aanbod als het aantal transacties. De transactieprijzen van woningen zijn in het tweede kwartaal 5,5% hoger dan in 2018. Gemiddeld is het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs verder gedaald. Circa 39% van alle woningen wordt boven de vraagprijs verkocht. Bij appartementen en tussenwoningen wordt gemiddeld zelfs meer betaald dan de vraagprijs. De verkooptijd is het afgelopen jaar gedaald van 45 tot gemiddeld 38 dagen, en het woningaanbod is met 9,9% gedaald ten opzichte van 2018. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn sterker gestegen dan die van de bestaande bouw. In het eerste kwartaal van 2019 was de verkoopprijs van een nieuwbouwwoning in Nederland gemiddeld 10% hoger dan een jaar daarvoor (Bron: CBS 2019). Naar verwachting blijft er de aankomende jaren nog wel een tekort aan nieuwbouwwoningen, met name in die gemeenten waar de huishoudensgroei het hoogst is.

De druk op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door de hoge werkgelegenheid, het toegenomen consumenten-vertrouwen en de bereidheid onder consumenten om een woning te kopen. Daarnaast maakt de aanhoudend lage hypotheekrente het steeds aantrekkelijker om de bestaande hypotheek over te sluiten naar een nieuwe, tegen een lagere rente. De huidige stand van de hypotheekrente zorgt verder ook voor relatief lage (maandelijkse) woonlasten.

Van januari 2018 tot medio 2019 is de hypotheekrente (licht) gedaald en door het recentelijk aangekondigde verruimingsbeleid van de ECB zal deze situatie naar verwachting nog enige jaren zo blijven.

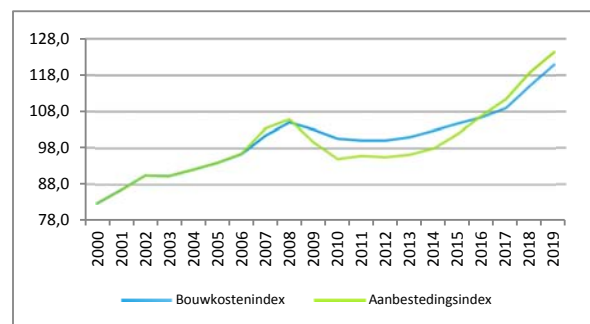


Figuur 2.2 Bron: *DNBwebsite september 2019.

In combinatie met de huidige druk op de woningmarkt heeft de lage hypotheekrente een oprijvende werking op woningprijzen.

De stichtingskosten zijn het afgelopen jaar verder gestegen, deels door een aanhoudend tekort aan geschikt personeel en hogere materiaalkosten. Daarnaast werken overheidsmaatregelen zoals gasloos bouwen, de BENG-normen en binnenstedelijke inbreiding prijsoprijvend.

De bouwkostenindex nam van medio 2018 tot medio 2019 met circa 7% toe. De aanbestedingsindex nam ook met zo'n 6% toe gedurende deze periode. Dit houdt in dat het gedurende deze periode circa 7% duurder is geworden om een woning te bouwen.



Figuur 2.3 *bron Bouwkostenkompas.

2.2 Duurzaam bouwen

De gemeente Weert heeft de ambitie om in 2040 volledig energieneutraal te zijn. Hiermee werkt de gemeente aan een klimaatbestendige toekomst. De bouw van energieneutrale woningen helpt bij het verwezenlijken van deze doelstelling.

Met ingang van 1 juli 2018 is de plicht (aansluitplicht) om nieuwe woningen op het gasnet aan te sluiten vervallen. Gebouwen waarvoor na 1 juli een omgevingsvergunning is aangevraagd krijgen geen gasaansluiting meer en zullen op een andere manier moeten voorzien in hun energie-/warmtebehoefte. Nieuwe verwarmingsconcepten vragen een hoge mate van woningisolatie. Inherent gevolg van de afschaffing van de vaste gasaansluiting is dat woningen steeds energieneutraler worden gebouwd. Hiermee wordt dus (deels) al invulling gegeven aan de gemeentelijke wens tot het bouwen van steeds energieneutralere woningen.

Aangespoord door Europese doelstellingen richt de Nederlandse overheid zich steeds nadrukkelijker op het stellen van duurzaamheidseisen voor nieuwbouwwoningen. Duurzame woningbouw kan via hogere bouwkosten en woningwaardes ook invloed hebben op de grondprijs. Vanaf 1 juli 2020 moeten alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw (BENG) eisen. Deze vervangen de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), waarin eisen omtrent energieverbruik momenteel zijn vastgelegd. Met de invoering van de BENG-normen worden strengere voorwaarden gesteld om het energiegebruik verder te verlagen. Dit zorgt naar verwachting voor hogere stichtingskosten.

Eerder onderzoek naar de effecten van duurzame woningbouw wees uit dat duurzaam bouwen amper invloed heeft op de residuele grondwaarde (Bureau Stedelijke planning, 2018). 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 euro 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. Op die manier hebben de hogere stichtingskosten geen significant effect op de gehanteerde grondprijzen voor woningbouw door de gemeente. Daarnaast introduceren steeds meer hypotheekverstrekkers nieuwe mogelijkheden voor aanvullende financiering om verduurzaming te stimuleren.

Geconcludeerd kan worden dat het op dit moment niet noodzakelijk is om duurzaam bouwen te stimuleren via de grondprijs.

In onderstaande tabel is opgenomen wie welke kosten draagt bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen bij de nieuwbouw van woningen.

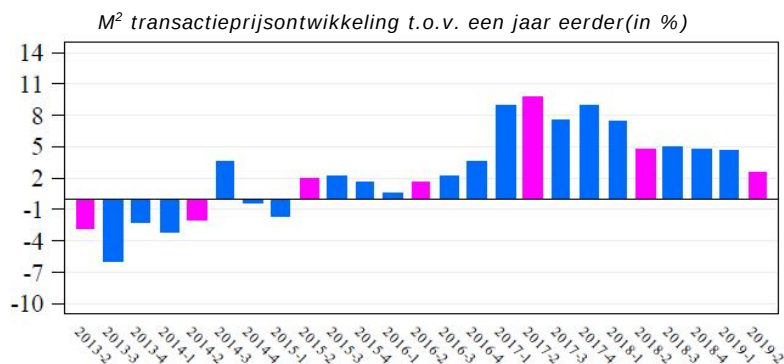
Energiebesparende maatregelen (voorbeelden, niet uitputtend)		Kosten zijn voor
Installaties	WKO	De kosten (aanschaf + onderhoud) van duurzame installaties komen voor rekening van de consument. Hoewel men de investering op langere termijn terug verdient, werpen de hoge aanschafkosten van de installatie voor veel consumenten een drempel op.
	Zonnepanelen	
Isolatie	Vloerisolatie	Vormen onderdeel van de stichtingskosten van de woning. Dit is het bedrag waarvoor de ontwikkelaar / de consument de woning kan (laten) bouwen. Een goed geïsoleerde woning is essentieel om een woning duurzaam te kunnen verwarmen.
	HR++ glas	

NUTS netwerken	Warmtenet	Een deel van de kosten van het aanleggen van NUTS netwerken valt onder het bouwrijp maken. Deze kosten zijn in sommige gevallen voor rekening van de gemeente. Onderhoud is voor rekening van de netbeheerder.
	Biogas	

Tabel 2.1: Verdeling kosten duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw *Bron: Stec Groep (2019)

2.3 Ontwikkelingen in de regio Weert

In lijn met de landelijke trend is de gemiddelde transactieprij per m² van de verkochte bestaande woningen in de regio Weert in het 2^e kwartaal van 2019 gestegen, met 2,7% ten opzichte van een jaar eerder (zie figuur 2.4). De totale transactieprij (oppervlakte maal prijs per m²) van de bestaande woningen steeg in het 2^e kwartaal in 2019 ten opzichte van een jaar eerder met circa 5,5%. Het aantal transacties steeg ook, met 3,8%. Deze toename komt voornamelijk door het grotere woningaanbod.



Figuur 2.4 *bron Transactiecijfers NVM-Regio Weert eo, 2^e kwartaal 2019, voortschrijdend halfjaar.

2.3.1 Woningbouwproductie houdt aan

In onderstaande tabel vindt u mutaties in de woningvoorraad die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. De gegevens zijn verkregen van het CBS en zijn afgeleid van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2019 zijn voorlopig. We zien een fluctuerende woningbouwproductie met een dal in de toevoeging van het aantal nieuwbouwwoningen in 2014. Op basis van de eerste kwartalen van 2019 verwachten we dat de woningbouwproductie in 2019 ongeveer gelijk zal zijn als in 2018.

Mutaties	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1e kw 2019	2e kw 2019
Beginstand voorraad	21 619	22 380	22 349	22 504	22 402	22 626	22 769	22 813
Nieuwbouw	283	28	133	140	208	139	44	25
Overige toevoeging	472	42	35	25	23	17	9	29
Sloop	1	72	6	63	2	7	5	4
Overige onttrekking	19	31	11	205	8	7	4	1
Correctie	26	2	4	1	3	1	0	2
Saldo voorraad	761	-31	155	-102	224	143	44	51
Eindstand voorraad	22 380	22 349	22 504	22 402	22 626	22 769	22 813	22 864

Tabel 2.2: Mutaties woningvoorraad gemeente Weert 2013 - 2e kwartaal 2019. *Bron: CBS (2019), bewerking Stec Groep (2019)

2.4 Waardering gemeentelijke bouw kavels

Nieuwe bouw kavels

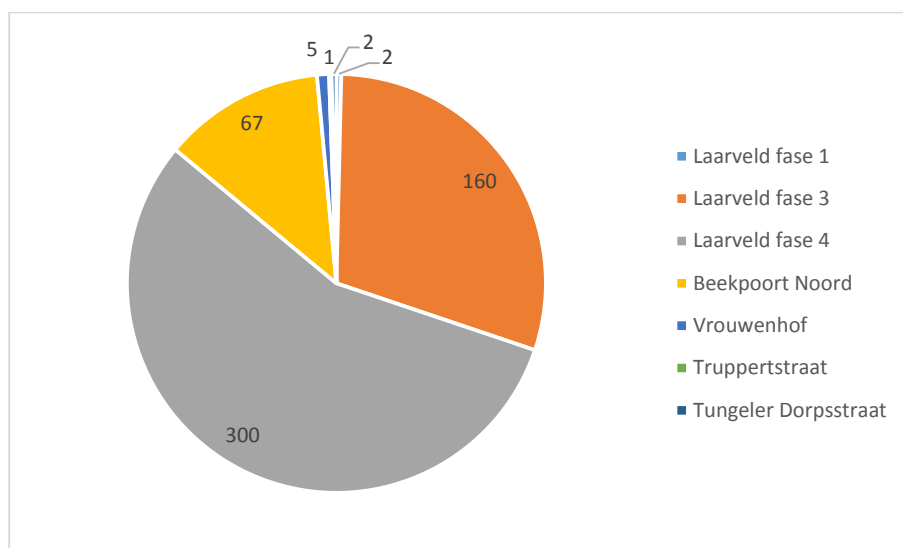
Omdat iedere bouw kavel uniek is, wordt de waarde van iedere nieuw in de verkoop te nemen bouw kavel bepaald door middel van taxatie. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen van de kavel zoals oppervlakte, vorm, ligging ten opzichte van andere kavels en ten opzichte van het omliggende gebied. Door individuele taxatie van nieuwe kavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en willen we voorkomen dat (te) dure kavels overblijven en dat te weinig wordt gerekend voor de meest gewilde kavels.

Indexatie bestaande bouw kavels

Bouw kavels die het jaar volgend op de eerste taxatie – zoals hierboven omschreven – nog in de verkoop zijn, worden jaarlijks geïndexeerd. Aan de hand van actuele marktgegevens wordt residueel bepaald of een prijsstijging voor de betreffende kavels aan de orde is.

2.5 Woningbouwprogramma en grondprijs 2020

Het woningbouwprogramma (inclusief opties en verkoop onder voorbehoud) per september 2019 is weergegeven in onderstaande figuur. In totaal gaat het om 537 kavels/ woningen.



Figuur 2.5 Nog uit te geven kavels woningbouw. Bron: Gemeente Weert 2019

De figuur toont dat het grootste aantal bouw kavels zit in de nog nieuw uit te geven gebieden Laarveld fase 3 en 4 en Beekpoort Noord. Bij eerste uitgifte worden de kavelprijzen getaxeerd. Voor Laarveld fase 3 en 4 wordt de taxatie uitgevoerd aan de hand van het concept verkavelingsplan. Voor Beekpoort Noord is op dit moment nog geen nieuw schetsplan voorhanden en blijven de huidige grondprijzen ongewijzigd.

Nog in de verkoop (of in optie) vanuit de bestaande plannen zijn 10 kavels. Voor kavels die in 2020 worden verkocht, of terugkomen uit een optie moet een nieuwe grondprijs worden vastgesteld.

Hiervoor is door de Stec Groep de residuele methode toegepast. In de volgende tabel zijn de grondprijzen voor 2019 en 2020 voor deze kavels weergegeven. (Deze tabel kan voor 2019 afwijken van de tabel in de voorgaande grondprijsbrief vanwege verkopen van verschillende kavels gedurende 2019, waardoor de gemiddelde prijs is veranderd).

Grondprijzen zijn VON / inclusief btw		
Gemiddelde grondprijs per m ² voor vrijstaande woningen		
Tungeler Dorpsstraat* (2 kavels)	grondprijs 2020	€ 212,00
	grondprijs 2019	€ 212,00
Gemiddelde grondprijs per m ² voor vrijstaande woningen		
Truppertstraat (1 kavel)	grondprijs 2020	€ 239,00
	grondprijs 2019	€ 234,00
Gemiddelde grondprijs per m ² voor vrijstaande woningen		
Vrouwenhof (5 kavels)	grondprijs 2020	€ 284,00
	grondprijs 2019	€ 284,00
Gemiddelde grondprijs per m ² voor vrijstaande woningen		
Laarveld (fase 1) (2 kavels)	grondprijs 2020	€ 248,00
	grondprijs 2019	€ 230,00

Tabel 2.3 *stand zelfbouwkavels per 1 januari 2020

- In verband met locatiespecifieke eigenschappen geen verhoging

Prijsstijging

De waardebepaling van Stec laat zien welke grondprijsstijging mogelijk is op basis van de residuele benadering. Gemiddeld genomen is dat een grondprijsstijging van 2,0%. Zoals eerder aangegeven gaat het hierbij om een restvoorraad van 10 kavels uit bestaande plannen. Binnen die 10 kavels is er sprake van 5 kavels die zijn verkocht onder voorbehoud van verkoop van de eigen woning, 3 kavels die in optie zijn en nog 2 kavels die in de vrije verkoop zijn. Twee van de kavels die onder voorbehoud zijn verkocht staan langer dan 5 jaar te koop. Verhoging van de kavels die in optie zijn/verkocht zijn onder voorbehoud, vindt plaats zodra deze kavels opnieuw in de verkoop komen bij het verlopen van de koopoptie.

In het kader hierna staat een voorbeeld van de residuele berekening: zo ziet u hoe deze werkt.

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

De residuele berekeningen voor woningen naar type en locatie voor Weert staan in de volgende tabellen. De werkwijze is als volgt: uit de VON-prijs halen we de btw. Dan trekken we de stichtingskosten van de VON-prijs af. De waarde van de grond resteert: de residuele grondwaarde ex btw. Voor de residuele waarde inclusief btw nemen we de VON minus de stichtingskosten inclusief btw.

Postcode	Gemiddelde Woon-oppervlak	Gemiddelde Perceel-oppervlak	VON incl. BTW	Stichtings-kosten incl BTW	Res. grondwaarde incl. BTW	
					Total	/m ²
Laarveld	250	976	635.000	393.300	241.800	248
Vrouwenhof	150	494	379.500	239.400	140.100	284
Vrouwenhof	180	578	450.000	285.900	164.200	284
Truppertstraat	180	554	418.500	285.900	132.600	239
Tungeler Dorpsstraat	150	459	336.800	239.400	97.400	212
Tungeler Dorpsstraat	180	545	401.400	285.900	115.500	212

Tabel 2.4 Gebruikte input voor de bepaling van de residuele grondwaarde *Bron:Stec Groep 2019. Bedragen zijn afgerond op € 250, 100 of hele €.

De VON-opbrengsten zijn bepaald met behulp van analyse en separate cases uit onderstaande tabel.

Postcode	Aantal	Gemiddelde woonoppervlak	Gemiddelde perceeloppervlak	Gemiddelde vraagprijs per m ²
6001	5	248	945	€ 3.384
6002	7	227	3.276	€ 2.661
6003	4	187	2.370	€ 2.550
6004	5	177	531	€ 2.340
6005	13	302	4.027	€ 2.488
6006	31	210	3.520	€ 2.802

Tabel 2.5 huidige aanbod en recent verkochte vrijstaande woningen naar postcodegebied Weert *Bron: Huizenzoeker 2019, bewerking, Stec Groep 2019

De stichtingskosten zijn bepaald met behulp van onderstaande input.

Woon-oppervlak	Vorm-factor	Bruto-vloeroppervlak	Stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten a 28 %)	Stichtingskosten totaal (incl 21 % btw) btw
150 m ² gbo	80%	188 m ² BVO	€ 1.055 per m ² BVO	€ 239.400
180 m ² gbo	80%	225 m ² BVO	€ 1.050 per m ² BVO	€ 285.900
250 m ² gbo	80%	313 m ² BVO	€ 1.040 per m ² BVO	€ 393.250

Tabel 2.6 input stichtingskosten vrijstaande woningen Weert *Bron:Bouwostenkompas 2019, bewerking Stec Groep 2019. Bedragen zijn afgerond op € 50 of 100 (gbo is gebruiksoppervlak en BVO is bruto vloer oppervlak)

Staffeling in voorgaand grondprijsbeleid

In het grondprijsbeleid 2013-2014 introduceerden wij de zogenaamde staffeling van bouw kavels. In deze staffeling werd per type woning aangegeven wat de optimale oppervlakte was van de bouw kavel. 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.

2.5.1 Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen woningbouw de aankomende jaren

De jaarlijkse indexatie van de grondprijzen wordt verwerkt in de grondexploitaties. Voor de komende twee jaar hanteren we een gemiddelde index van 2%. Na 2021 volgt de indexering van grondopbrengsten de algemene index van 1,5%. Dit is gebaseerd op de verwachte stijging van de opbrengsten (VON-prijzen) minus de verwachte stijging van de (stichtings)kosten. In de volgende paragrafen gaan we hier kort op in. Na 2029 staat de indexatie op 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar indexeren).

Ontwikkeling van VON-waarden van 1% - 3% de komende twee jaar

De prijsontwikkeling in Weert schommelde in de afgelopen jaren tussen de 0 en 11,4% (bron: NVM, CBS), en vertoonde daarmee over meerdere jaren gezien een relatief sterk stijgende lijn.

Tegen het einde van 2018 lag de prijsontwikkeling in Weert boven het landelijk gemiddelde van 9,0% (voor bestaande woningen) in dat jaar. Opvallend is ook de prijsstijging van nieuwbouwwoningen op Landelijk niveau. Dit is het resultaat van hoge grond-, personeel- en bouwkosten en de stapeling van beleidsmaatregelen waaronder het gasloos bouwen. We verwachten dat de prijsstijging voor 2019 als geheel lager uit zal vallen dan in 2018. We gaan uit van een (indicatieve) stijging van circa 5% voor 2019 en in 2020 wordt dit naar verwachting ongeveer 2 tot 3%. Dit baseren we op basis van prognoses en de stijging ten opzichte van 12 maanden eerder halverwege het jaar. Na 2021 vakt de groei naar verwachting verder af. In onderstaande tabel ziet u de bronnen waar deze vooruitzichten op zijn gebaseerd.

Aspect	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VON-prijzen woningen Weert (indicatief)	0,0% (bestaande bouw)	9,0% (bestaande bouw)	11,4% (bestaande bouw)	Circa 5%	2-3%	1-3%
prijzen bestaande woningen NL	7,3% (bestaande bouw)	9,4% (bestaande bouw)	9,0% (bestaande bouw)	6-8%	4-5%	2-3%
VON-prijzen Nieuwbouw woningen NL	4,7%	7,2%	12,7%	10-12%	7-9%	4-6%
Op basis van	NVM, CBS	NVM, CBS	NVM, CBS	Rabobank, ING, ABN AMRO, DNB	Afvlakking groei VON-prijzen	

Tabel 2.7 Ontwikkeling en prognose VON-prijzen Weert en Nederland 2016 - 2021 *Bron: NVM (2019), NEPROM (ministerie van financiën, 2019), CBS (2019), Rabobank (2019), ING (2019), ABN AMRO (2019), DNB (2019).

Stijging van de stichtingskosten 2,0 % – 3,5 % voor 2020 en 2021

De stichtingskosten zijn het afgelopen jaar sterk gestegen. In de periode juli 2018 – juli 2019 zijn de prijzen met 7 - 8% gestegen. De verwachting is dat deze sterke stijging eind 2019 en daarna wat afremt. Inmiddels zijn de eerste tekenen van de reductie van de prijsstijgingen binnen de bouwkosten merkbaar, resultaat van vraaguitval en daardoor het beschikbaar komen van personeel en materiaal. We verwachten daarom op korte termijn een afzwakkende stijging van de bouwkosten, met voor 2020 en 2021 een stijging van 2,0 – 3,5% van de stichtingskosten.

2.6 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 2019 € 651,03 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 651,03 en € 720,42 per maand). Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor de grondprijsbrief 2020.

Het hanteren van actuele uitgangspunten bij investeringen in nieuwbouw door woningcorporaties, resulteert in een (gemiddeld) 2,0% hogere grondprijs in 2020 voor sociale huurwoningen. Voor de koop van sociale huurwoningen rekenen we met zeer gematigde intrinsieke verkoopopbrengsten. Dit in verband met de langjarige exploitatie van het vastgoed.

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

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW (V.O.N.)		
grondprijsbeleid	beneden de aftoppingsgrens	
	Grondgebonden	Appartementen (kavelprijs)
2020	€ 178,00	€ 22.325,00
2019	€ 175,00	€ 21.888,00
	tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	
	Grondgebonden	Appartementen (kavelprijs)
2020	€ 209,00	€ 25.875,00
2019	€ 205,00	€ 25.368,00

Tabel 2.8 Grondprijzen voor sociale woningbouw in Weert

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. In het verleden is dit vastgelegd in de prestatieafspraken en deze clausule wordt opgenomen in de overeenkomsten.

Tijdelijke woningbouw

De aanhoudende druk op de woningmarkt zorgt voor een tekort aan (betaalbare) woningen. We zien dit ook in het huursegment. Eén van de maatregelen om snel in te kunnen springen op het tekort aan sociale huurwoningen is de bouw van tijdelijke woningen. Na het bereiken van de huishoudenstop kunnen deze woningen weer worden verwijderd.

Partner van de gemeente voor de bouw van tijdelijke woningen is Wonen Limburg. Door de lage huren, de investerings- en verplaatsingskosten en de tijdelijkheid is de exploitatie verliesgevend. Hierdoor is er geen financiële ruimte voor het betalen van een erfpachtcanon.

Gelet op het maatschappelijke belang van de beschikbaarheid van voldoende (tijdelijke) woningen met een lage huur is Wonen Limburg bereid de onrendabele exploitatie op zich te nemen. De bijdrage van de gemeente is hierbij dat de grond om niet ter beschikking wordt gesteld.

Zodra de tijdelijke woningen worden afgebroken of verplaatst krijgt de gemeente weer de volledige beschikking over de grond.

2.7 Stimuleren grondverkoop woningbouw

Tijdens de economische crisis is één van de stimuleringsmaatregelen geweest om bouw kavels aan te bieden inclusief riooluitlegger tot aan de kavelgrens en inrit. Tot die tijd werden de kosten voor de uitlegger en de inrit apart in rekening gebracht.

Nu de crisis achter ons ligt willen we deze stimuleringsmaatregel intrekken; de kosten voor riooluitlegger en inrit worden weer apart in rekening gebracht. De algemene verkoopvoorwaarden worden hierop aangepast.

De Europese Commissie heeft in de mededeling Staatssteun aangegeven dat de aan- en verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties op een marktconforme manier moet plaatsvinden. De commissie gaat ervan uit dat een marktconforme prijs tot stand komt als er sprake is van:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheid en private partij (overheid investeert in een project);
- Aan- en verkoop via inschrijvingsprocedure (tender);
- Benchmarking;
- Andere waarderingsmethoden (waaronder taxatie).

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

- te handelen conform de door de Europese Commissie gestelde voorwaarden.
- 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

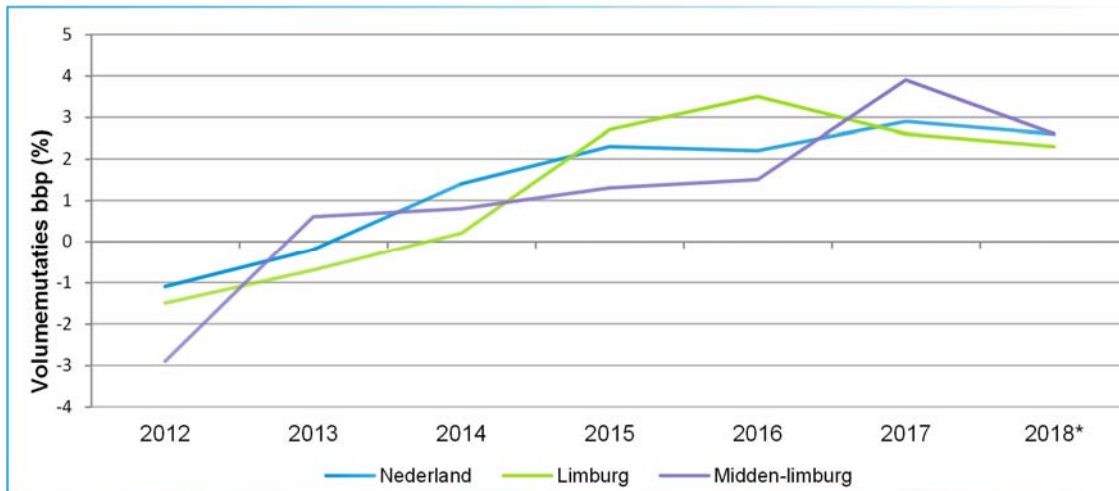
Voor het jaar 2020 is het voorstel voor de grondprijzen van de bedrijventerreinen voor de kavels in Kampershoeck 2.0 gebaseerd op marktonderzoek van Buck Consultants International (Buck) uit 2017. Voor de overige bedrijventerreinen is in 2018 (vergelijkend) onderzoek naar kavelprijzen door Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V. uitgevoerd.

Stec Groep heeft naast deze beide onderzoeken een toetsing van de (geïndexeerde) grondprijzen aan de actuele grondwaardes medio 2019 uitgevoerd, op basis van de residuele methode.

3.2 Regionaal-economische ontwikkelingen

Economische groei

De economie in Midden-Limburg kende in 2018 een groei van 2,6%. Daarmee was de groei in de regio gelijk aan de landelijke ontwikkeling en 0,3%-punt hoger dan op provinciaal niveau. Het bruto regionaal product van Midden-Limburg viel tijdens de crisis iets sterker terug dan landelijk het geval was, maar de ontwikkeling in de regio houdt inmiddels weer gelijke tred met het provinciale en landelijke beeld.



Figuur 3.1: Economische groei Midden-Limburg, Limburg en Nederland (2012-2018) Bron: CBS, 2019. *De cijfers voor 2018 zijn voorlopig

In Limburg groeide de werkgelegenheid het afgelopen jaar met 4%, de sterkste stijging in de afgelopen tien jaar. In de regio Midden-Limburg nam het aantal banen tussen 2017 en 2018 toe met ruim 1.200, een toename van zo'n 3%. Met 8,7% zit de voornaamste groei in de logistieke sector (bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2018).

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

In 2018 werd 3% meer bedrijfsruimte opgenomen in Nederland dan in 2017. Diverse marktrapportages merken op dat met name de gebruikersmarkt voor logistiek vastgoed groeiende is (Cushman & Wakefield- Nederland Compleet, Colliers - Logistics Barometer, Savills - Spotlight on Logistics, JLL - Outlook Logistiek). In totaal werd in 2018 circa 3,1 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht (bron: NVM). Op basis van inventarisaties door Stec Groep landde in 2018 circa 45% van het transactievolume in Zuid-Nederland. In Limburg wordt de opname in bedrijfsruimte hoofdzakelijk gedreven door een aanhoudende vraag naar logistiek vastgoed, met name door de groei in e-commerce.

Het aanbod aan bedrijfsruimten op bedrijventerreinen daalt nog altijd, ook in Midden-Limburg. Eind 2018 bedroeg het totale aanbod aan bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in de regio circa 237.000 m². Dat is een daling van bijna 3% ten opzichte van een jaar eerder. In de gemeente Weert bedroeg het aanbod aan bedrijfspanden 113.000 m² (bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2018).

3.3 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

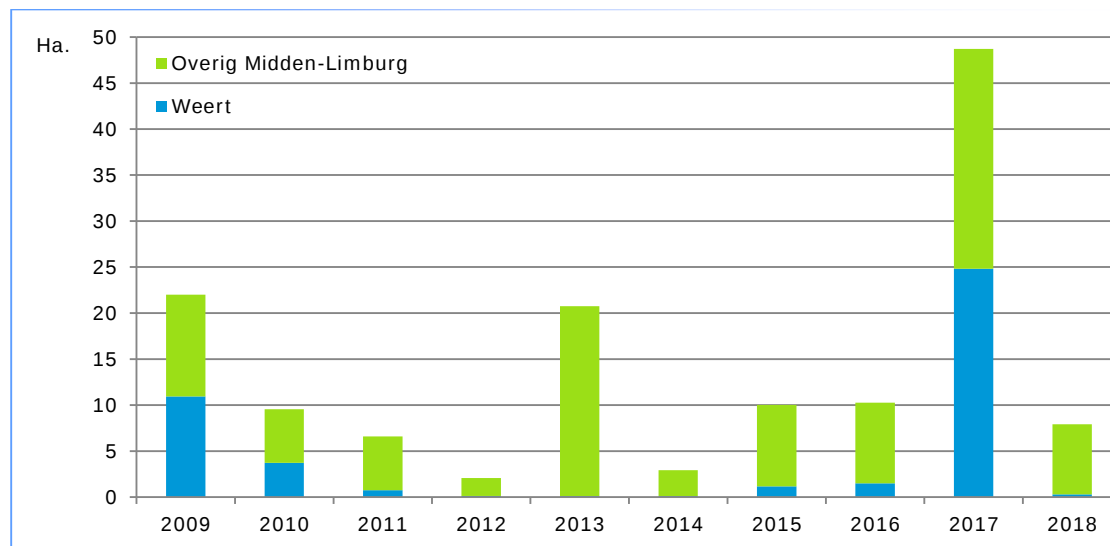
Net als in de voorgaande twee jaren is er in 2019 een behoorlijk aantal transacties voor XXL distributiecentra, met een gebruiksoppervlak vanaf 40.000 m². Onderzoek naar de drijvende krachten achter het groeiende aantal XXL distributiecentra laat een robuuste ontwikkeling met een structureel karakter zien (Buck Consultants International, 2018). Echter, in lijn met eerdere verwachtingen vanuit de markt lijkt het aantal transacties iets af te vlakken.

De arbeidsmarkt, innovatie en duurzaamheid zijn steeds belangrijkere factoren voor vestigers. Daarnaast is een consistente meerjarenstrategie in combinatie met een deskundig team dat met de gebiedsontwikkeling aan de slag gaat van groot belang.

Voor de overige bedrijventerreinen is afzet voornamelijk gericht op de ontwikkeling en groei van lokale en regionale bedrijven. Voor de komende jaren is het huidige aanbod bedrijventerreinen ruim voldoende om aan de vraag te voldoen.

Uitgifte van bedrijventerreinen

De afgelopen tien jaar is bijna 44 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Weert, gemiddeld zo'n 4,4 hectare per jaar. Dat is zo'n 31% van de totale uitgifte in regio Midden-Limburg in die periode (circa 141 hectare). Met name de hoge uitgifte in 2017 is opvallend. In dat jaar werd op Kampershoeck 2.0 19,6 hectare uitgegeven, waarvan 18,7 aan Groep Heylen. Deze ontwikkelaar heeft in juni 2019 groen licht gekregen voor de bouw van een groot distributiecentrum. Ook in de rest van Midden-Limburg lag de uitgifte in 2017 aanzienlijk hoger dan in andere jaren.



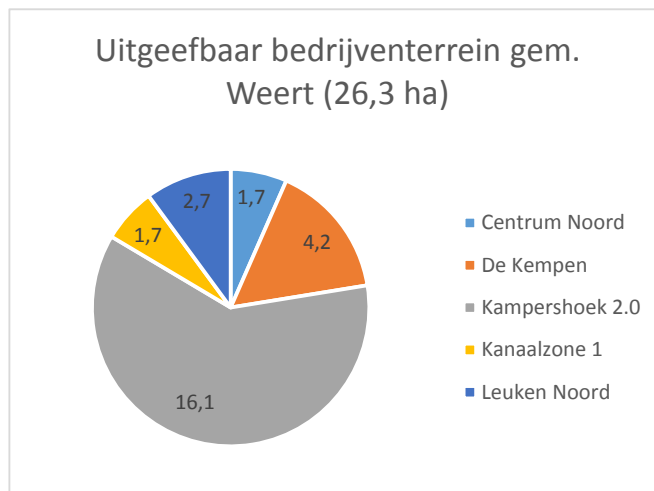
Figuur 3.2: Uitgifte bedrijventerreinen in Gemeente Weert (2017 overeenkomst Heylen) en Midden-Limburg in afgelopen tien jaar. Bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2018; Bewerking: Stec Groep (2019).

Restcapaciteit bedrijventerreinen

De gemeente heeft totaal nog 26,3 ha aan bedrijventerrein beschikbaar.

Ruim 60% van het uitgifbare aanbod is gelegen op bedrijventerrein Kampershoek 2.0.

De posities van derden op Kampershoek 2.0 zijn in totaal nog 18,1 ha.



Figuur 3.3 Bron: *Gemeente Weert september 2019.

3.4 Grondprijzen bedrijventerreinen

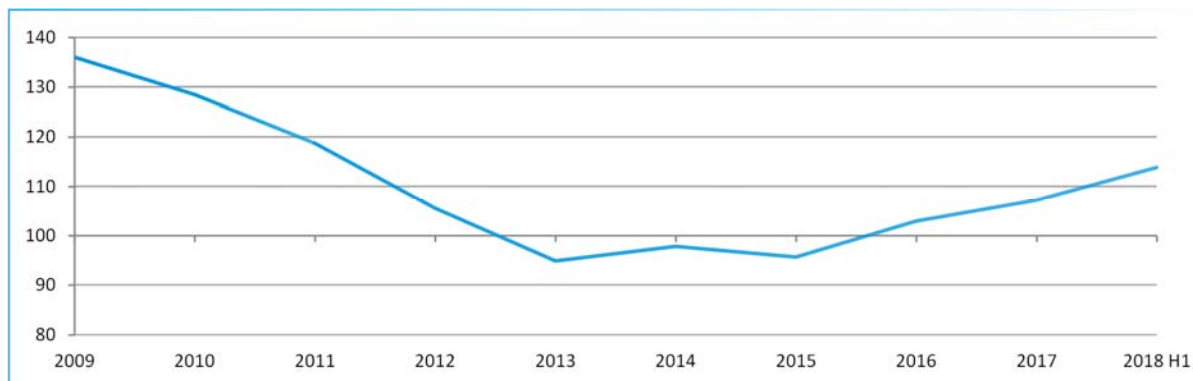
Grondkosten vormen een belangrijk deel van de totale kosten voor nieuwbouw. Om die reden is grondprijsbepaling een van de voornaamste instrumenten om invloed te kunnen uit te oefenen op de uitgifte van kavels op een bedrijventerrein, zeker voor de grote logistieke kavels met relatief eenvoudige bebouwing.

Ontwikkeling (residuele) grondprijsparemers: +5,3 %

Het berekenen van residuele grondwaarden gebeurt op basis van diverse parameters. De belangrijkste zijn de huurprijs, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten. Gemiddeld betekent dit een stijging van de prijzen voor bedrijventerreinen met 5,3%. Vertaald naar het specifieke kavelaanbod in Weert betekent dit echter een stijging van 6,9%. Deze hogere stijging wordt deels veroorzaakt door een andere samenstelling van het kavelaanbod op de verschillende locaties (groter aandeel betere gelegen kavels, kleinere kavels met een hogere prijs per m²) en prijsaf rondingen. Daarnaast hebben vanzelfsprekend de marktontwikkelingen een sterke invloed op de gestegen prijzen van 5,3%.

Huurprijs

Huurprijzen voor bedrijfsmatig vastgoed in Weert en omliggende gemeenten variëren van € 20 tot € 80 per m² (bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase & Vastgoeddata.nl). Dit gaat om verschillende transacties in de bedrijfsruimtemarkt: zowel oude, moderne, functionele, hoogwaardige en nieuwe ruimten (verschillende typen vastgoed), van verschillende groottes, maar ook op lokale, regionale en bovenregionale terreinen (verschillende typen locaties). Voor moderne bedrijfsruimten wordt tussen € 40 en € 55 per m² betaald, afhankelijk van onder meer uitstraling, kwaliteit en ligging, en bijvoorbeeld het aandeel kantoorvloer.



Figuur 3.4: Prijsindex commercieel vastgoed (2000=100). Bron: ASRE, 2018; op basis van NVM Business, Strabo en StivAD.

In heel Limburg is na een tijd van relatief stabiele huurprijzen een lichte stijging zichtbaar voor logistiek vastgoed. Dit komt vooral door het steeds schaarser wordende aanbod. Daarnaast hebben ook hogere bouwkosten en de hogere kwaliteit van nieuwbouw invloed op de huurprijs (bron: NVM). Volgens Cushman & Wakefield was de huurprijs in 2018 zo'n € 36 per m2. Het betreft hier alle aanbod, dus ook verouderd en minder courant vastgoed.

Bruto aanvangsrendement

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) wordt onder andere beïnvloed door de economie en is afhankelijk van het specifieke vastgoedtype (mede bepaald door de factor duurzaamheid). Na een forse stijging tijdens de crisisjaren (door hogere leegstandsrisico's en dalende prijzen) is de laatste jaren sprake van een dalende trend. Medio 2018 liep het BAR van 4,75% voor eersteklas vastgoed tot 9% voor vastgoed op overige locaties.

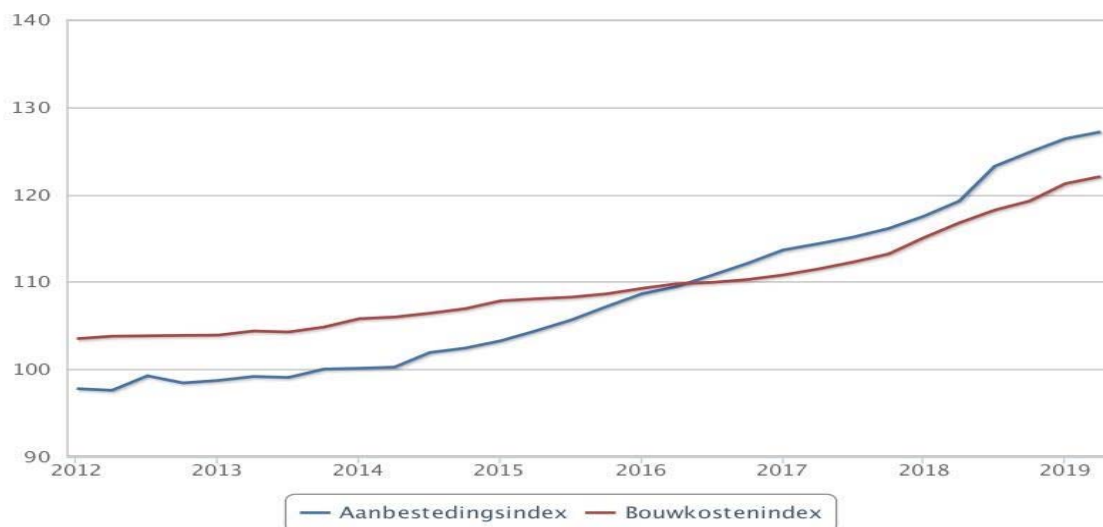
Landsdeel	Locatie	2016		2017		2018	
		van	tot	van	tot	van	tot
Zuid	Beste locaties	5,25	8,00	5,25	8,00	4,75	7,50
Zuid	Overige locaties	6,75	10,1	6,50	9,00	6,00	9,00

Tabel 3.1 Bruto Aanvangsrendementen bedrijfsruimte landsdeel Zuid. Bron: Cushman & Wakefield, Nederland Compleet, 2018.

Het precieze BAR is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder het specifieke vastgoedtype en de factor duurzaamheid. Voor logistiek vastgoed zit het BAR momenteel aan de onderkant van de bandbreedtes in bovenstaande tabel. Vanwege het momenteel gunstige investeringsklimaat voor logistiek vastgoed zijn investeerders bereid een lagere BAR te accepteren. Savills (Q1 2019) bevestigt dat de BAR nog steeds daalt, en verwacht in de toekomst een BAR van rond de 4,5% op de meest aantrekkelijke locaties. De huidige populariteit van logistiek vastgoed zorgt voor 'overprijzing' en zorgt voor zeer lage gehanteerde bruto aanvangsrendementen. In onze berekening rekenen we echter met een BAR die wij meer in lijn vinden met de werkelijke (langere termijn) waarde van logistiek vastgoed. Dat betekent dat we een iets hogere BAR hanteren dan beleggers die puur voor rendement gaan (zie voorgaande tabel).

Bouwkosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2013 aan het stijgen. Zolang de aanbestedingsindex onder het niveau van de bouwkostenindex ligt hebben vraag en aanbod een prijsverlagende werking op de aannemingsmarkt. Sinds 2016 ligt de aanbestedingsindex echter boven de bouwkostenindex. Aanbestedingsvoordelen zijn daarmee gemiddeld genomen verdwenen, wat de afgelopen jaren heeft geleid tot hogere bouwkosten.



Figuur 3.5: Bouwkosten- en aanbestedingsindex utiliteitsbouw. Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2019.

Residuele grondprijsberekening

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactiepreizen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd.

Al met al zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte licht zijn gestegen, en het bruto aanvangsrendement is in recente jaren gedaald. Beide ontwikkelingen hebben een positief effect op de grondprijs. De stijging van bouwkosten heeft juist een drukkend effect op de grondprijzen. We komen tot de volgende residuele grondwaardes. Hierbij maken we onderscheid tussen drie typen; regulier, hoogwaardig en logistiek vastgoed.

Type vastgoed	Huurprijs (in euro per m ² bvo)	Vorm- factor	Bruto aanvangs- rendement	Stichtingskosten (in euro per m ²)	Residuele grondwaarde
Reguliere bedrijfsruimte	€ 53 – 56	0,9	6,9 - 7,0%	€ 570 – 600	€ 110 - 130
Hoogwaardige bedrijfsruimte / zichtlocatie	€ 63 – 66	0,85	6,9 - 7,0%	€ 620 - 650	€ 145 - 165
Logistiek vastgoed	€ 44 - 46	0,9	5,7 - 5,9%	€ 540 - 580	€ 130 - 145

Tabel 3.2 Berekening residuele grondprijzen naar segment. Bron: Bouwkostenkompas 2019, funda 2019, Vastgoeddata 2019, (bewerking) Stec Groep 2019.

Uitgifteprijzen bedrijventerreinen Weert

Op basis van de toets aan de actuele (residuele) grondwaardes, hebben we de uitgifteprijzen voor 2020 getaxeerd (kosten koper en exclusief belastingen):

	Kavel	Prijzen 2019	Prijzen 2020
Centrum Noord (1,7 ha)			
Eindhoveneweg	CN7	taxatie	taxatie
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5, CN6	€ 115,00	€ 120,00
De Kempen (4,2 ha)			
Oude Graaf (puntkavel)	UdK5	€ 95,00	€ 105,00
Ringselvenweg	UdK1a+1	€ 95,00	€ 105,00
Oude Graaf / Ringselvenweg	UdK3	€ 95,00	€ 105,00
Kampershoek 2.0 (16,1 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 160,00	€ 165,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 150,00	€ 155,00
Grootschalige logistiek	C	€ 125,00	€ 130,00
Overige kavels	D	€ 125,00	€ 135,00
Kanaalzone 1 (1,7 ha)			
Molenveldstraat	KZ6	€ 110,00	€ 120,00
Straevenweg ²⁾	KZ1	€ 80,00	€ 85,00
Kanaalstraat	KZ 2+3+4	€ 110,00	€ 120,00
Drukkerijstraat	KZ5	€ 110,00	€ 120,00
Leuken Noord¹⁾ (2,7 ha)			
Zichtlocatie A2 ³⁾	LN1	€ 90,00	€ 95,00
Graafschap Hornelaan (zuidzijde)	LN5	€ 105,00	€ 115,00
Truyenhoekweg	LN4	€ 105,00	€ 115,00

1) Taxatie indien de bestemming wijzigt

2) Perceel in huidige staat (verontreiniging grondwater)

3) Gemiddelde prijs op basis van belemmerende strook

Tabel 3.3 Grondprijzen bedrijventerreinen Gemeente Weert

Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Weert liggen binnen de bandbreedte van gehanteerde grondprijzen in de directe omgeving.

Grondprijzen per gemeente, in euro per vierkante meter	Minimum	Maximum
Gemeente Leudal		
Arenbos (Heythuysen)	€ 101	€ 101
Windemolenbos	€ 81	€ 91
Gemeente Maasgouw		
BP Kern Panheel	€ 90	€ 90
Kanaal Wessem-Nederweert	€ 75	€ 75
Gemeente Nederweert		
Bedrijvenpark Pannenweg West	€ 115	€ 125
Gemeente Roermond		
Boven de Wolfskuil	€ 120	€ 150
Businesspark De Hanze	€ 120	€ 140
De Grinderij	€ 115	€ 120
Merummer Poort	€ 100	€ 120
Oosthoven	€ 118	€ 118
Oosttangent	€ 80	€ 125
Reubenberg	€ 75	€ 75
Spickerhoven II	€ 112	€ 112
Roerstreek Zuid	€ 90	€ 90
Gemeente Cranendonck		
Uitbreiding Airpark	€ 64	€ 117

Tabel 3.4 Comparatieve grondprijzen

Bron: Provincie Limburg - (REBIS) Werklocaties Limburg 2018 (publicatie mei 2019, cijfers 2018).

3.4.1 Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen bedrijventerreinen de aankomende jaren

In de prijsbepaling voor bedrijfskavels wordt gekeken naar veranderingen in opbrengsten (huurprijzen) minus prijsveranderingen in de (stichtings)kosten. Op basis van deze gegevens wordt de komende jaren een gemiddelde grondprijsstijging van 1 tot 1,5% verwacht.

De jaarlijkse indexatie van de grondprijzen wordt verwerkt in de grondexploitaties. Voor de periode 2020-2029 wordt een index van 1,5% gehanteerd. Na 2029 staat de indexatie op 0% op grond van de BBV regelgeving (maximaal 10 jaar).

Ontwikkeling van huurprijzen van 2 tot 3% de komende jaren

De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte is fors gestegen, met name in gebieden die te maken hebben (gehad) met schaarste in de vastgoedmarkt en op de markt voor uitgeefbare gronden. Daarnaast vertonen aanvangsrendementen een dalende tendens, dankzij het aanhoudende beleggersvertrouwen, met name in de beste vastgoedlocaties en logistiek vastgoed. De stijgende huurprijzen en dalende aanvangsrendementen verhogen de commerciële waarde van bedrijfsruimte. Mede dankzij het schaarse aanbod en nog altijd stijgende bouwkosten stijgen de huurprijzen naar verwachting met zo'n 2 tot 3%.

Ontwikkeling stichtingskosten zo'n 5% gedurende 2019, daarna afvlakking

Voor 2019 wordt een (indicatieve) stijging van 5% verwacht, op basis van prognoses en de stijging halverwege 2019 ten opzichte van een jaar eerder. Voor 2020 wordt dit naar verwachting 3 tot 4%. Na 2020 vlakt de groei waarschijnlijk verder af.

3.5 Stimuleren grondverkoop en bedrijventerreinen

Tijdens de economische crisis is één van de stimuleringsmaatregelen geweest om bouwkavels aan te bieden inclusief riooluitlegger tot aan de kavelgrens en inrit. Tot die tijd werden de kosten voor de uitlegger en de inrit apart in rekening gebracht.

Nu de crisis achter ons ligt willen we deze stimuleringsmaatregel intrekken; de kosten voor riooluitlegger en inrit worden weer apart in rekening gebracht. De algemene verkoopvoorwaarden worden hierop aangepast.

De Europese Commissie heeft in de mededeling Staatssteun aangegeven dat de aan- en verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties op een marktconforme manier moet plaatsvinden. De commissie gaat ervan uit dat een marktconforme prijs tot stand komt als er sprake is van:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheid en private partij (overheid investeert in een project);
- Aan- en verkoop via inschrijvingsprocedure (tender);
- Benchmarking;
- Andere waarderingsmethoden (waaronder taxatie).

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

- te handelen conform de door de Europese Commissie gestelde voorwaarden.
- 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 principe geldt voor maatschappelijke voorzieningen per meeteenheid een vaste grondprijs. De meeteenheid wordt geadviseerd door een externe taxateur. Over het algemeen gaat het hier om een prijs per m² kaveloppervlak. Echter, indien de floor space index (de verhouding tussen het aantal vierkante meter bebouwing inclusief verdiepingen, en het totale aantal meters plangebied) hoger is dan 1, zal er per m² BVO afgerekend worden.

Voor zeer grote kavels (bijvoorbeeld sportvelden e.d.) geldt mogelijk een reductie op de grondprijs. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs. Deze reductie varieert tussen de 50 en 75 procent, afhankelijk van de grootte van het perceel.

Wanneer grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen met een commerciële vastgoedwaarde residueel worden vastgesteld, zijn de volgende indicatieve grondwaarden een goede richtprijs.

Maatschappelijke voorziening	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Met commerciële functie	Sportcentra/fitness, huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten	€ 185 - 255 per m ² BVO
Met niet-commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	€ 155 - 185 per m ² BVO
Sport/recreatie bebouwd		€ 65 per m ² kavel
Sport/recreatie onbebouwd	Kinderboerderij, speeltuin	€ 35 per m ² kavel

Tabel 4.1 Grondprijzen maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

4.2 Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)

Als eigenaar van het openbaar gebied wordt de gemeente regelmatig door een onafhankelijke partij betrokken bij de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen. Omdat de prijzen in deze gevallen afhankelijk zijn van onder andere locatie, branche en andere gestelde voorwaarden is het niet zinvol om prijzen vast te stellen voor deze categorie. In 2020 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.

4.3 Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen

De gemeente geeft, in het geval van erfpacht gronden uit voor de periode van 30 jaar. De waarde wordt op basis van het vigerende grondprijsbeleid van de gemeente bepaald, waarbij door de taxateur rekening wordt gehouden met de op basis van het bestemmingsplan maximaal mogelijke bebouwing. Bij bestemmingswijziging wordt de erfpacht opnieuw gewaardeerd.

1. De gemeente rekent bij nieuwe uitgifte met een marktconforme canon, gebaseerd op de marktwaarde (residuele waarde) van de grond en een marktconform percentage (de gemiddelde rente per 9 oktober van de 3 grootste banken in Nederland (nu: ING, ABN AMRO en Rabobank) voor 10-jaars hypotheek, met de hoogste loan to value categorie per bank (tot 100%), zonder NHG. Het gemiddelde bedraagt 1,71% + opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie). Dit komt neer op 3,21%.
2. Als het percentage bij punt 1. onder de 4% komt, hanteert gemeente Weert minimaal 4%.
3. Het college is bevoegd om in voorkomende uitzonderlijke gevallen een afwijkend rentepercentage vast te stellen.

Krediet overdracht in erfpacht uitgegeven percelen

Bouwkavels die opgeleverd worden door de grondexploitaties en uitgegeven worden in erfpacht verschuiven van het onderhanden werk naar de materiële vaste activa. De in erfpacht uitgegeven gronden worden gewaardeerd tegen eerste uitgifte prijs, de BBV heeft in haar notitie "Erfpacht gronden" opgenomen hoe deze bepaald moet worden. 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. Vanaf 2018 is het college bevoegd een krediet beschikbaar te stellen voor de marktwaarde van de erfpachtovereenkomst. De rentekosten van de investering worden gedekt uit de opbrengst van de erfpachtcanon.

4.4 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).

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 enkele gevallen komt het voor dat er groenstroken worden verkocht die – ondanks verkoop – een blijvend groen karakter dienen te behouden of waarbij de aanwezigheid van gas- of andere leidingen een beperking voor het gebruik opleveren (bijvoorbeeld hogedruk gasleiding of naftaleiding). De stroken leveren dan niet het gebruiksgenot van een strook waar deze belemmering niet aanwezig is. Het college is bevoegd om in die specifieke gevallen de grondprijs te berekenen aan de hand van het percentage in zone 4. Desgewenst is taxatie van de specifieke situatie ook mogelijk.

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.

4.5 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%.

4.6 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 - indien er sprake is van overdrachtsbelasting in plaats van BTW - 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

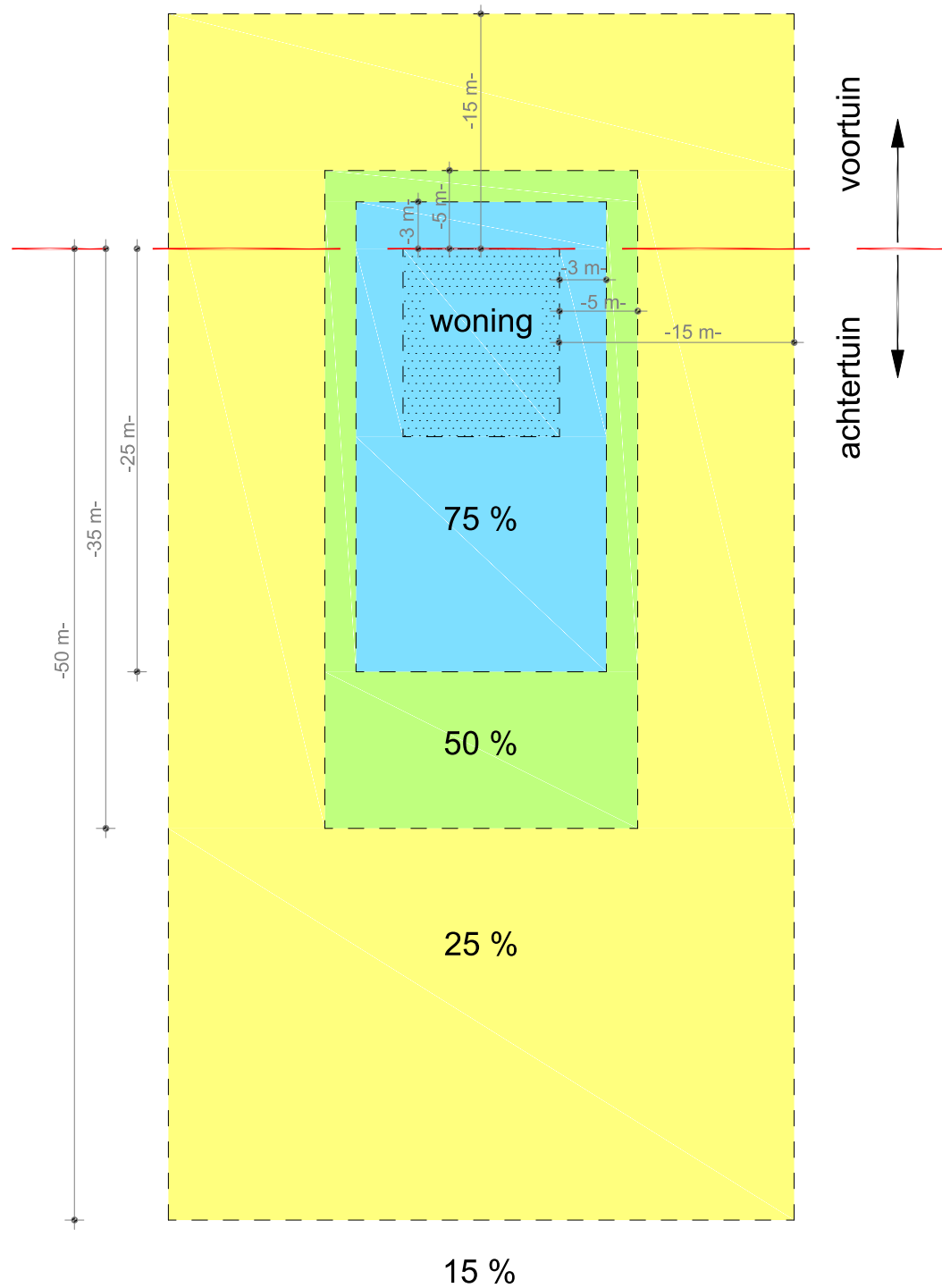
Als ingangsdatum voor de grondprijsbrief 2020 is 1 januari 2020 vastgesteld.

Overgangstermijn

In een aantal gevallen zijn er optie- of conceptovereenkomsten gesloten onder het oude grondprijsbeleid 2019. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 april 2020, tenzij dit anders in de optie- of conceptovereenkomst is opgenomen.

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.



GEMEENTE WEERT
CENTRUM NOORD
grondprijsbeleid 2020

1: 1500

GEMEENTE WEERT
DE KEMPEN
grondprijsbeleid 2020

1: 3000

