

Grondprijzenbrief Gemeente Reusel-De Mierden 2021

1. Inleiding

In de Nota grondbeleid staat dat de grondprijzen voor o.a. de woningbouwkwavels (grondgebonden woningen) jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders dienen te worden vastgesteld door advies te vragen aan een externe deskundige taxateur.

Vaststelling grondprijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft de grondprijzen voor 2021 vastgesteld middels deze grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief informeert de raad, inwoners en andere externe partijen op een transparante manier over het grondprijzenbeleid. Deze brief geeft een kader waarbinnen de grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken.

Ingang en herziening grondprijzen 2021

De vermelde grondprijzen gelden vanaf het moment van vaststelling door het college van burgemeester en wethouders tot aan de vaststelling van de volgende grondprijzenbrief in 2022.

Uitgangspunten grond(prijs)beleid

Uitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen en tegen minimaal kostendekkende prijzen. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Alle grondprijzen zijn exclusief BTW en overige kosten (zoals van de notaris en belastingen), tenzij anders is vermeld. Bij grondverkoop voor een gemeentelijke ontwikkeling wordt er bij de grondprijs van uitgegaan dat de grond bouwrijp geleverd wordt aan de afnemer. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde bestemming.

Wijzigingen ten opzichte van de vastgestelde grondprijzen voor 2019 en 2020

- De basisgrondprijs voor alle kernen stijgt met € 5,00 per m².
- Voor woningbouwkwavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden wordt een andere trapsgewijze afname gehanteerd. Dit is van toepassing op woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dan dat voor de eerste 750 m² een basisgrondprijs van 100% wordt gehanteerd, waarna vervolgens een trapsgewijze afname per 500 m² wordt gehanteerd.
- De grondprijs voor een rest- of groenstrook bedraagt voor alle kernen een percentage van de basisgrondprijs van de kern waarin de rest- of groenstrook is gelegen. De hoogte van het percentage is afhankelijk van de bebouwingsmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan.
- Voor sociale woningbouw hanteren we een vaste kavelprijs of een korting.

2. Woningbouwgrond

De basisgrondprijzen voor woningbouw zijn per m² uitteefbare grond per woningbouwkern op basis van een prijsadvies van een externe deskundige onafhankelijke taxateur vastgesteld. De basisgrondprijzen kunnen per kern verschillen.

2.1 Reguliere woningbouwkwavels

Kern	Basisgrondprijs
Reusel	€ 300,00 per m ²
Hooge Mierde	€ 280,00 per m ²
Lage Mierde	€ 280,00 per m ²
Hulsel	€ 280,00 per m ²

Alle basisgrondprijzen zijn exclusief BTW en overige kosten (zoals van de notaris en belastingen).

Bepaling van de basisgrondprijs

Bij de bepaling van de basisgrondprijs is rekening gehouden met de ligging van de kernen en de aanwezige voorzieningen. De basisgrondprijs voor de kernen Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel zijn

niet verder gedifferentieerd. Hiertoe wordt in eerste instantie naar het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen verwezen, waaruit blijkt dat de transactiepreizen tussen de kernen Lage Mierde, Hooge Mierde en Hulsel licht variëren maar waaruit niet blijkt dat één van de drie kernen (voor alle woningtypes) beter of slechter presteert dan de anderen. Ter verifiëring van deze conclusie is er aanvullend referentieonderzoek uitgevoerd. Het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen bevat tenslotte maar een beperkt aantal transacties. Er is onderzoek gedaan naar alle in 2019 en 2020 verkochte twee-onder-één-kap, hoek- en rijwoningen binnen de gemeente Reusel-De Mierden.

De (basis)grondprijzen van de omliggende gemeenten variëren van € 275,00 tot € 420,00 per m². De basisgrondprijzen voor gemeente Reusel-De Mierden liggen iets meer aan de onderkant van deze bandbreedte.

Trapsgewijze afname basisgrondprijs

Voor woningbouwkavels wordt een trapsgewijze relatieve afname per 500 m² gehanteerd, waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Dit heeft betrekking op woningen met een inhoud van meer dan 750 m³ en/of een kavel met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens dezelfde trapsgewijze afname per 500 m² wordt gehanteerd.

Prijsbepaling specifiek op kavelniveau

Het college van burgemeester en wethouders heeft het advies van de onafhankelijke deskundigen om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen overgenomen. Dit betekent dat de basiswaarde met maximaal 10% kan worden verhoogd, afhankelijk van de genoemde kenmerken. In een voorkomend geval kan er ook aanleiding bestaan om deze basiswaarde met maximaal 10% te verlagen. Hierin worden stappen van maximaal 2,5% op basis van de vorm van de kavel, de ligging van de kavel, ligging van de tuin en positionering van het bouwblok gemaakt.

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

2.2 Projectmatige woningbouw

Bij projectmatige bouw kan ook gekozen worden voor de residuele grondwaardeberekening, marktselectie, inschrijving, prijsvraag of andere vormen van prijsbiedingen om te komen tot een marktconforme uitgifteprijs, naast de mogelijkheid tot verkoop tegen de genoemde basisgrondprijzen.

De optionele waardebeoordeling wordt toegepast als het gaat om grotere aantallen woningen met daarbij grotere afzetrisico's, hetgeen invloed kan hebben op de grondwaarde. Voor de gemeente kan het interessant zijn om in een grondtransactie voor meerdere woningen grond af te kunnen zetten: hiermee worden de afzetrisico's en de kwaliteitsbedoeling bewaakt.

2.3 Sociale koopwoningen

Voor sociale koopwoningen wordt in principe de basisgrondprijs gehanteerd. Het afdelingshoofd Ontwikkeling en Dienstverlening kan een korting verlenen van maximaal 20% als een woningbouwcorporatie of andere marktpartij aantoonbaar kan maken dat zij een onrendabele top heeft.

Onder onrendabele top wordt verstaan het waardedrukkend effect van het lage(re) rendement van sociale woningbouw op onroerend goed, ook wel het verschil tussen de stichtingskosten en de lagere bedrijfswaarde. De onrendabele top wordt aangetoond door het beschikbaar stellen van een stichtingskostenberekening. In deze stichtingskostenberekening wordt de hoogte van de investering, afgezet tegen het rendement dat wordt gemaakt getoond. De gemeente toetst deze stichtingskostenberekening.

2.4 Sociale huurwoningen

Voor woningen met een beukmaat tot maximaal 5,4 meter wordt een kavelprijs van € 24.000,00. Voor woningen met een grotere beukmaat kan het college een korting toekennen op de reguliere grondprijs van maximaal 30%, mits de onrendabele top kan worden aangetoond

Een beukmaat is de breedte van een wooneenheid/appartement in een rijtjeswoning of flat, gemeten van het midden van de (dragende) scheidingsmuur tot het midden van de volgende (dragende) scheidingsmuur. Dit is hetzelfde als de breedte van de binnenkant plus de dikte van een scheidingsmuur.

Binnen de gemeente Reusel-De Mierden worden prestatieafspraken gemaakt met Woningstichting de Zaligheden (WSZ) voor de realisatie van sociale huurwoningen. Het toewijzen van huurwoningen en de prijsbepaling van de huur vindt plaats via de factsheet "Passend toewijzen 2021".

2.5 Gestapelde bouw

Bij gestapelde bouw, ook in geval van (sociale) huurwoningen, wordt de grondwaarde bepaald op basis van de residuele waarde methodiek, taxatie of middels een biedprocedure.

Voor gestapelde bouw hebben de situationele aspecten een grote invloed op de grondwaarde (aantal bouwlagen, bebouwingsdichtheid). Daarom wordt de grondwaarde bepaald door de residuele grondwaardebepaling, taxatie of een biedprocedure.

3 Gronden niet-zijnde bestemd voor woningbouw

Voor grond bestemd voor nutsvoorzieningen, commerciële functies (kantoren / detailhandel) en maatschappelijke functies de waarde te bepalen op basis van taxatie, dan wel residuele waardebepaling.

Grondprijzen bedrijventerrein Kleine Hoeven

Voor bedrijventerrein Kleine Hoeven zijn de grondprijzen eerder vastgesteld via taxatie. De gronden zijn niet recentelijk getaxeerd. Dit heeft te maken met de vele opties die zijn genomen op de kavels.

De grondprijzen variëren van € 135,00 per m² tot € 202,50 per m². De gevarieerde grondprijzen hebben te maken met de ligging, functies en mogelijkheden van de betreffende kavels.

4 Rest- en groenstroken

Kern	Zonder bouw mogelijkheden	Met bouw mogelijkheden
Reusel	€ 90,00 per m ²	€ 195,00 per m ²
Hooge Mierde	€ 84,00 per m ²	€ 182,00 per m ²
Lage Mierde	€ 84,00 per m ²	€ 182,00 per m ²
Hulsel	€ 84,00 per m ²	€ 182,00 per m ²

Alle grondprijzen zijn exclusief belastingen en overige kosten (zoals van de notaris).

De grondprijzen voor de rest- en groenstroken zijn vastgesteld aan de hand van de basisgrondprijzen voor de kernen. Voor de bepaling van de grondprijs van een groen- of reststrook wordt een onderscheid gemaakt in stroken die wel of geen bebouwingmogelijkheden hebben. Bij de beoordeling of de bouw mogelijkheden toenemen is het geldende bestemmingsplan het uitgangspunt. De vergunningsvrije mogelijkheden worden buiten beschouwing gelaten, omdat daar een andere systematiek voor geldt. Voor de bepaling van de hoogte van de prijs wordt een percentage over de basisgrondprijs die geldt voor de desbetreffende kern berekend.

De grondprijzen voor rest- en groenstroken zijn als volgt berekend:

- Zonder bouw mogelijkheden: 30% van de basisgrondprijs per m² voor alle kernen. 30% staat in verhouding tot de beperkte mogelijkheden met deze stroken;
- Met bouw mogelijkheden: 65% van de basisgrondprijs per m² voor alle kernen. 65% staat in verhouding tot de ruimere mogelijkheden met deze stroken.

5 Afwijking van de vastgestelde grondprijzen

Het college van burgemeester en wethouders kan in uitzonderlijke gevallen van de vastgestelde grondprijzen afwijken als uit andere gehanteerde grondprijsystematiek zoals taxatie, tender of residuele grondwaardeberekening blijkt dat een hogere of lagere grondprijs verantwoord is. Uitgangspunt blijft te allen tijden grondverkoop op basis van marktconforme grondprijzen.

6 Overgangsbepalingen

De eerder vastgestelde grondprijzen gelden nog wel in het geval van:

- lopende reserveringen dan wel onder handen zijnde verkopen. Deze gronden worden verkocht voor de prijs die gold bij het aangaan van de reservering. Deze prijs kan de vastgestelde grondprijs (prijspeil), dan wel de grondprijs zoals vermeld in een onderliggend taxatierapport zijn.
- lopende onderhandelingen. Hierbij wordt uitgegaan van de grondprijs die gold ten tijde van het starten van de onderhandelingen (bijvoorbeeld bij de verkoop van groen- of reststroken). De voorwaarde is dat deze onderhandelingen schriftelijk zijn vastgelegd en dat in deze vastlegging de grondprijs is genoemd.

7 Intrekking grondprijzen 2019 en 2020

De vastgestelde grondprijzen van het collegebesluit van 5 november 2019 worden ingetrokken met ingang van de datum waarop deze grondprijzenbrief gemeente Reusel-De Mierden 2021 in werking treedt.

8 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze grondprijzenbrief treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze grondprijzenbrief wordt aangehaald als 'Grondprijzenbrief Gemeente Reusel-De Mierden 2021'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden in de vergadering van 18 mei 2021.

Het college van burgemeester en wethouders,
mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester