

Grondprijzenbrief 2022 Gemeente Sittard-Geleen

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De Nota Grondbeleid 2021 van Sittard-Geleen beschrijft o.a. het grondprijnsbeleid van de gemeente. De vaststelling van de grondprijzenbrief is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.

De gemeente Sittard-Geleen hanteert een marktconform grondprijnsbeleid. Dat betekent dat ze een prijs hanteert die gelijk is aan de waarde van de grond. In het grondbeleid maakt zij echter wel altijd een goede afweging tussen verschillende functies die op de betreffende locatie gerealiseerd kunnen worden. Grond is immers schaars. Bij deze afweging is echter niet de hoogte van de grondprijs (de opbrengst) alleen leidend. Ook de mate waarin projecten bijdragen aan belangrijke maatschappelijke thema's voor de gemeente worden hierbij meegenomen.

1.2 Uitgangspunten

Het grondprijnsbeleid is een instrument om richting te geven aan de wijze waarop de gemeente deelneemt aan de markt van bouwrijpe grond met de volgende uitgangspunten:

- de gemeente hanteert marktconforme prijzen als uitgangspunt voor de prijsbepaling op basis van de residuele waarde methode, vergelijkend marktonderzoek (comparatief) en onafhankelijke taxaties;
- bij conflicterende publieke doeleinden zal een integrale belangenafweging plaatsvinden en afwijkende financiële keuzes transparant gemaakt worden;
- de grondprijzen gelden vanaf vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders;
- alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief btw, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd;
- de grondprijzenbrief is een openbaar document.

1.3 Marktontwikkelingen

De coronacrisis heeft de afgelopen jaren voor veel onzekerheid gezorgd, ook voor de gebiedsontwikkelingen in Nederland. Inmiddels lijkt de economie sneller te zijn hersteld dan verwacht. De werkloosheid is laag en de inflatie is sterk gestegen. De woningmarkt is ongekend krap en zal dat op korte en middellange termijn ook blijven. De woningprijzen zijn dan ook sterk gestegen, maar lijken langzamerhand een plafond te bereiken. De verwachting is dat de stijging op middellange termijn zal afvlakken naar een stabiel niveau.

Ook de woningbouwkosten zijn boven elke verwachting uit gestegen. De schaarste naar materiaal neemt inmiddels langzaam af waardoor verwacht mag worden dat, ook met het op gang komen van logistieke stromen, de stijging van de woningbouwkosten komende jaren langzaam zal afvlakken. De huidige hoge energiekosten blijven een risico.

Onder meer door de krapte op de woningmarkt zijn de woningprijzen afgelopen jaren significant harder gestegen dan de bouwkosten. De theoretische grondprijzen zijn daarmee ook sterk gestegen en zullen dat op korte termijn blijven doen. Op de middellange termijn wordt een stabilisatie verwacht.

Op de commerciële vastgoedmarkt zijn steeds grotere verschillen te zien per locatie en type vastgoed. De aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed lijken alsmear te blijven dalen, mede doordat online winkelen in populariteit blijft toenemen. Fysieke winkels worden daarmee minder populair, waardoor retail-vastgoed op de meeste locaties minder aantrekkelijk wordt voor beleggers. De coronacrisis lijkt voor kantorenvastgoed de meeste onzekerheid met zich mee te brengen. Door thuis- en flexwerken is er veel onduidelijk over de toekomst van het traditionele kantorenvastgoed.

Een grote uitdaging zal de komende periode blijven liggen in het bouwen van genoeg (betaalbare) woningen. Hiernaast ligt er een enorme opgave om de klimaatdoelstellingen te realiseren. Ook blijven Corona en nu weer de oorlog in Oekraïne voor onzekerheid zorgen.

1.4 Het Didam arrest

Eind vorig jaar heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest bepaald dat overheden de verkoop van onroerend goed – ook grond – niet langer via een-op-een transacties met een marktpartij mogen afwickelen.

Gelijke kansen

De Hoge Raad stelt dat overheden voor de verkoop van vastgoed en grond een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure moeten volgen. Alleen indien er maar één serieuze kandidaat is, mag onderhands worden verkocht. Ook moeten overheden de beoogde verkoop publiekelijk bekendmaken. Deze verplichtingen volgen uit het gelijkheidsbeginsel, waar overheidslichamen aan gebonden zijn, aldus de Hoge Raad. Overheden moeten marktpartijen gelijke kansen bieden.

1.5 Ontwikkelingen en aanpassingen ten opzichte van de vigerende grondprijzenbrief (2019)

1. Het Didam arrest, zie hierboven;
2. De (vaste) grondprijs voor sociale woningbouw, deze is marktconform gemaakt met in achtname van de geldende sociale parameters;
3. De grondwaarde bepalingen voor woningen in de midden huur, studenteneenheden en Tiny Houses.

2 Woningbouw

2.1 Waardeontwikkeling grondprijzen voor woningbouw in Sittard-Geleen

Er heeft de laatste jaren een flinke waardeontwikkeling van het vastgoed plaatsgevonden. De grondprijzen in de vigerende grondprijzenbrief (2019) zijn daarom geactualiseerd. Dit is mede onderbouwd door een onafhankelijk advies- en onderzoeksbureau¹.

Uit geactualiseerde berekeningen en een benchmark² blijkt een flinke stijging van de grondwaarden. De opbrengsten (verkooprijzen van nieuwbouw) zijn veel sterker en sneller gestegen dan de (stichtings)kosten. Het effect van corona op de grondprijzen is tot nog toe beperkt, mede door de sterke stijging van de opbrengsten.

Voor 2022 e.v. is er grote onzekerheid over de ontwikkeling van de grondprijzen door de oorlog in Oekraïne en de hiermee samenhangende gevolgen voor de economische situatie.

2.2 Methoden van grondprijsbepaling

Residuele grondwaardebepaling

De residuele waarde berekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. De werkwijze voor woningen is als volgt: uit de Vrij op Naam (VON)-prijs (verkoopopbrengsten) wordt de btw gehaald.

Daarna worden de stichtingskosten³ (exclusief btw) van deze VON-prijs afgehaald. De waarde van de grond resteert is het residu of de residuele waarde.

Voorbeeldberekening residuele waarde berekening woning:

Prijs Vrij Op Naam (VON)	242.000
Btw	-42.000
Inkomsten ontwikkelaar	200.000
Stichtingskosten (exclusief btw)	-160.000
Grondwaarde (exclusief btw)	40.000

Comparatieve methode

De grond waarvoor een grondprijs nodig is, wordt vergeleken met transacties uit het verleden of aanbiddingen van grond door andere gemeenten. Op basis van deze vergelijking wordt een grondprijs bepaald.

Tender (met of zonder bodemprijs)

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en met een programma van eisen als basis.

2.3 Koopwoningen

Uitgangspunt voor de bepaling van grondprijzen voor woningbouwkwavels voor koop is de residuele waarde methode in combinatie met waardebepaling door een externe taxateur.

1) Stec Groep: expertise op de marktkant van wonen, winkels, kantoren, bedrijventerreinen en economische ontwikkelingen.

2) Stec Groep: benchmark gemeentelijke grondprijzen 2021-2022

3) Stichtingskosten: Bouwkosten + bijkomende kosten + opslag voor winst en risico

2.4 Grondprijs sociale woningbouw

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens (liberalisatiegrens) die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform art 13-1.a Wet op de Huurtoeslag (i.c. de woningcorporaties). Hierbij geldt een vaste grondprijs per kavel/appartement. Voor deze categorie verplicht de koper zich de op het verkochte te stichten woningen uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning.

Als een (sociale) huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepond) of wordt gewijzigd in vrije sector huur, dan geldt er een bijbetalingsverplichting. Nadere afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.

De sociale kavelprijs bedraagt € 19.700,- ex btw. Deze grondwaarde is gebaseerd op de residuele waarde van een gemiddelde sociale woning (grondgebonden of appartement)⁴.

2.5 Grondwaarde woningen midden huur

Naar aanleiding van de grote vraag naar woningen in de midden huur is een marktconform advies gevraagd voor deze woningen. Uitgangspunt is de residuele waarde methodiek. De grondwaarde is een resultante van de beleggingswaarde en de stichtingskosten.

De huurprijs per maand in de midden huur ligt tussen de € 780,- en € 1.210,-. De grondwaarde van een kavel ligt dan indicatief op respectievelijk € 26.800,- tot € 42.200,- exclusief btw.

2.6 Studenten eenheden

De grondwaarde van studenteneenheden wordt residueel bepaald. Voor het bepalen van de huurprijs als onderdeel van de beleggingswaarde wordt uitgegaan van de gemiddelde woonlasten van zelfstandige wooneenheden voor studenten, een en meer kamer woningen.

2.7 Tiny Houses

Daar er in Nederland in toenemende mate interesse is om te wonen in een Tiny House, zo ook in de gemeente Sittard-Geleen, is op 5 augustus 2021 door het college de Beleidsregel Tiny Houses Sittard-Geleen vastgesteld. Hierin zijn de volgende overwegingen opgenomen:

- vernieuwende woonvormen en flexibele concepten, zoals Tiny Houses, zo veel als mogelijk worden gefaciliteerd, mits deze voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
- het realiseren van Tiny Houses door middel van een tijdelijke vergunning van maximaal 10 jaar past bij het vernieuwende karakter hiervan en de realisatie op locaties zonder woonbestemming;
- duurzaamheid een centraal thema is binnen de gemeente Sittard-Geleen en Tiny Houses (vaak) goed passen binnen dit kader;

Een Tiny House heeft een maximaal woonoppervlak van 50 m² en staat op een kavel met een oppervlakte van gemiddeld 300m², waarbij maximaal 100m² wordt gebruikt (ten behoeve van het Tiny House en een eventuele (moes)tuin).

Marktconforme grondprijs

Koop: gemiddeld € 240 tot € 365 per m² kavel

Op basis van de comparatieve methode is door de Stec Groep een prijsadvies opgesteld. Hiervoor zijn de grondprijzen voor Tiny Houses in verschillende gemeenten vergeleken. Op basis van de bestaande prijzen in gemeenten elders is, mede gezien de ligging en het karakter van Sittard-Geleen, een grondprijs per m² kavel van € 240 tot € 365 marktconform.

Huur: gemiddeld € 8,40 tot € 12,75 per m² kavel

De markthuur wordt bepaald op basis van de verkoopprijs per m² kavel per jaar (zie hierboven) en de gemeentelijke rekenrente. Dit leidt tot een marktconforme huurprijs van € 8,40 tot € 12,75 per m² kavel per jaar.

3 Kantoren- en bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

In opdracht van de gemeenten in de Westelijke Mijnstreek (Beek, Sittard-Geleen en Stein) heeft het bureau Ecorys een behoefteanalyse uitgevoerd naar kantoren en bedrijven-terreinen voor de periode 2021-2030. Ecorys heeft geconstateerd dat de regio Westelijke Mijnstreek een bedrijvige regio is met veel werkgelegenheid en dat er voor de periode tot 2030 extra ruimtebehoefte verwacht mag worden op bedrijventerreinen. Die extra ruimtebehoefte bedraagt minimaal 26 tot maximaal 62 hectare. Voor kantoren is daarentegen een overschot geconstateerd.

4) Stec Groep: met de maatstaven en parameters die gelden voor sociale woningbouw

Uit het onderzoek komt tevens naar voren dat voor de werklocaties een algehele opgave voor verduurzaming aan de orde is en dat op enkele bedrijventerreinen een kwaliteitsslag gemaakt moet worden de komende jaren. Derhalve komt Ecorys tot de volgende drie opgaven voor de regio:

1. Behoud en versterk de kwaliteit van de werklocaties;
2. Voorzie in voldoende en geschikte ruimte op bedrijventerreinen;
3. Breng vraag en aanbod op de kantorenmarkt in balans.

De regio Westelijke Mijnstreek dient hierbij een regionaal uitvoeringsprogramma uit te werken waarin gezamenlijke prioriteiten worden gesteld en een gezamenlijke aanpak voor de drie opgaven nader wordt uitgewerkt. Voordat een uitvoeringsprogramma wordt opgesteld is men aan de slag gegaan met een verdiepingsslag op het rapport.

3.2 Kantorenlocaties

In afwachting van de mogelijke nieuwe invulling van de huidige kantoorlocaties worden de grondprijzen niet bijgesteld.

Uitgifteprijzen gemeentelijke kantorenlocaties

Project	Uitgeefbare m2	Prijs excl. BTW/ m2 2019	Prijs excl. BTW/ m2 2022
Kantorenpark Fortuna	18.820	€ 150	€ 150
Kantorenpark Station	11.160	€ 150	€ 150
Totaal	29.980		

3.3 Bedrijventerreinen

De huidige beschikbare en uitgeefbare kavels Ringovenstraat, Waterstaat, Tunnelstraat (RWT) en Businesspark Geleen zijn zo goed als (uit)verkocht. Onder verwijzing naar de ruimtevraag voor het lokaal en regionaal mkb is de transformatie naar bedrijventerrein van Mauritspark een goede ontwikkeling. Mauritspark ligt aan de rand van Geleen en grenst aan de Chemelotsite. Na vestiging van Wijkbeheer resteert nog ca. 1 ha. aan uitgeefbare m2.

Uitgifteprijzen gemeentelijke bedrijventerreinen

Project	Uitgeefbare m2	Prijs excl. BTW/ m2	Prijs excl. BTW/ m2
		2019	2022
Businesspark Geleen	verkocht/optie	€ 75 - € 100	-
RWT locatie	verkocht	€ 90	-
Mauritspark ⁵	10.500	-	€ 110
Totaal	10.500		

4 Overige functies

4.1 Gronden voor maatschappelijke doeleinden

Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke functie, denk hierbij aan:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of middelbare school;
- Verzorgings- of verpleegtehuizen;
- Sport- en recreatieve voorzieningen;
- Welzijnsgebouwen of religieuze voorzieningen.

De verkoopprijs voor gronden met maatschappelijke doeleinden wordt bepaald door een kostendekkende exploitatiebegroting. Kader hierbij is een marktconforme grondprijs.

4.2 Detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel (supermarkt etc.) en horeca zijn marktconform en sterk afhankelijk van functie en locatie. De grondprijs zal daarom per individuele verkoop bepaald worden.

5) Rekening houdende met de reservering voor wijkbeheer ad 8.500 m2. Resterende 10.500 m2 zijn nog niet bouwrijp, uitgifte wordt voorzien vanaf 2027.

De grondprijs voor detailhandel en horeca wordt residueel bepaald en voorzien van een waardebeoordeling door een externe taxateur. De verschillen tussen locaties nopen tot een grondprijsbepaling per ontwikkeling. Bij het bepalen van de grondprijs zijn de actuele huurprijzen en het door beleggers gewenste rendement belangrijke parameters. Andere belangrijke elementen zijn de locatie en het verzorgingsniveau.

4.3 Parkeren

Voor parkeren geldt dat de verkoopprijs van de grond gerelateerd wordt aan de functie met als uitgangspunt marktconformiteit (op basis van taxatie) en minimaal kostprijsdekkend.

4.4 Reststroken (kleinschalige gronduitgiften)

Conform de vigerende vastgestelde beheernota verkoop reststroken is besloten om te gaan werken met vaste prijzen per m² door middel van de zogenaamde "rubricering-methode". Bij deze methode worden percelen in drie verschillende zones gerubriceerd en is per zone een vaste prijs bepaald. De drie te onderscheiden delen zijn als volgt:

1. Rubriek 'voortuin': grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel;
2. Rubriek 'zij- en achtertuin': grond vanaf de voorgevel langs de woning en de grond achter de woning tot een diepte van 30 meter achter de voorgevel;
3. Rubriek 'weide': de grond vanaf een diepte van meer dan 30 meter achter de voorgevel en de grond vanaf een breedte van meer dan 30 meter vanaf de zijgevel.

In de beheernota is ook aangegeven dat de prijzen vierjaarlijks worden geïndexeerd. De volgende indexatie, in lijn met de ontwikkeling van bouwgrondprijzen, vindt in 2023 plaats. Derhalve handhaven we de volgende prijzen (kosten koper):

- Rubriek 'voortuin': € 17,90 per m²;
- Rubriek 'zij- en achtertuin': € 45,10 per m²;
- Rubriek 'weide': € 22,60 per m².

5 Overige vormen van gronduitgifte

Grond kan in eigendom uitgegeven worden, maar er kan ook gekozen worden voor erfpacht. Ook is het mogelijk om grond uit te geven met een recht van opstal, of te verpachten als het agrarische gronden betreft. Hieronder worden de varianten kort beschreven.

5.1 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. De gemeente behoudt bij erfpacht het zogeheten bloot eigendom. Omdat erfpacht een zakelijk recht is, brengt dat met zich mee dat er sprake is van zaaksgevolg: de erfpachter kan zijn recht uitoefenen tegen iedereen die er inbreuk op maakt en bij overdracht van de eigendom blijft het erfpachtrecht bestaan en gaat mee over op de nieuwe eigenaar. De erfpachter is met uitsluiting van een ieder (dus ook de eigenaar) bevoegd de zaak te gebruiken en te houden. Erfpacht is als gebruiksvorm bijna eigendom. De grondeigenaar mag echter wel erfpachtvoorwaarden stellen in de akte van vestiging.

Veelal wordt het recht van erfpacht gevestigd voor bepaalde tijd. Er is dan een einddatum opgenomen in de akte van vestiging.

De prijs voor erfpacht bestaat uit een percentage van de grondwaarde, de zogenaamde canon. De grondwaarde is afhankelijk van de functie en wordt via een onafhankelijke taxatie bepaald, evenals het canonpercentage.

Het erfpachtconstruct wordt door de gemeente Sittard-Geleen (beperkt) toegepast bij

5.2 Recht van opstal

Het opstalrecht is het zakelijk recht om in, op of boven de grond van eigenaar iets te bouwen, danwel werken of beplantingen in eigendom te hebben en of te verkrijgen. De vergoeding voor het uitgegeven recht van opstal wordt retributie genoemd.

De jaarlijkse retributie komt tot stand door de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) te vermenigvuldigen met een percentage, de omslagrente vermeerderd met een opslag voor beheer- en administratiekosten.

Recht van opstal wordt gevestigd ten behoeve van telecomvoorzieningen (zendmasten), geldautomaten, laadpalen, maar ook voor gemeentelijke voorzieningen in of op andermans gronden (bijvoorbeeld ondergrondse waterbuffers, rioolvoorzieningen e.d.)

5.3 Pacht

De gemeente Sittard-Geleen verpacht landbouwgronden aan agrariërs. De gronden worden deels verpacht op basis van bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Het grootste deel van de gemeentelijke agrarische gronden wordt echter uitgegeven op basis van geliberaliseerde pachtovereenkomsten (art. 7:397 lid 1 BW). Die overeenkomsten worden afgesloten voor minimaal één en maximaal drie jaar.

De prijsstelling van pachten die vallen onder het dwingende pachtrecht, geschiedt conform de wet op basis van het Pachtprizenbesluit. Indien dit mogelijk is, worden pachtprizen aangepast tot het maximumniveau uit het Pachtprizenbesluit. Voor de prijsbepaling wordt daarnaast rekening gehouden met de landbouwkundige kwaliteit en door de gemeente opgelegde beperkende voorwaarden.