

Grondprijzenbrief 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze Grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondbeleid van de gemeente Sittard-Geleen waarin o.a. het grondprijzenbeleid van de gemeente wordt beschreven. Het grondprijzen-beleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een grondprijzenbrief opgesteld. De vaststelling van de grondprijzenbrief is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.

De gemeente Sittard-Geleen hanteert een marktconform grondprijzenbeleid. 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 grondprijzenbeleid 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 Beleidslijn Didam

Naar aanleiding van het Didam arrest heeft het college een beleidslijn Didam voor de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. Door deze beleidslijn vast te stellen is er meer transparantie voor de gemeente maar ook private (markt)partijen krijgen meer duidelijkheid over de wijze waarop gehandeld wordt als het gaat om de vervreemding van onroerende zaken.

2 Woningbouw

2.1 Waardeontwikkeling grondprijzen voor woningbouw

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Na een sterke daling (periode 2e kwartaal 2022 – 2e kwartaal 2023) is sprake van enig herstel van het prijsniveau (3e kwartaal 2023) binnen de bestaande woningmarkt. De flinke hypotheekrentestijgingen zijn inmiddels ingecaluleerd en deels gecompenseerd door flinke loonstijgingen. De markt voor nieuwbouw laat echter nog geen (prijs)herstel zien, ondanks het aanhoudende en zelfs oplopende woningtekort. Er is sprake van stokkende nieuwbouwproductie en uitval van plannen. Dit komt deels doordat voorverkooppercentages niet gehaald worden, het consumentenvertrouwen laag is en doordat de bouwkosten hoog zijn. Er is enigszins sprake van daling van bouwkosten doordat aannemers tegen lagere prijzen werken aannemen, maar de verwachte loonstijgingen zullen wel doorgevoerd (blijven) worden in de totale bouwsommen. Hierdoor zullen de bouwkosten naar verwachting niet sterk dalen de aankomende periode (ondanks de gedaalde/ gestabiliseerde energieprijzen). Deze factoren zorgen er voor dat de prijsontwikkeling op de grondmarkt moeilijker is in te schatten en monitoring van belang is om marktconform te blijven acteren.

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 stichtingskosten¹ (exclusief btw) van deze VON-prijs afgehaald. De waarde van de grond resteert is het residu of de residuele waarde.

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

Voorbeeldberekening residuele waarde berekening woning:

Prijs Vrij Op Naam (VON)	363.000
Btw	-63.000

Inkomsten ontwikkelaar	300.000
Stichtingskosten (exclusief btw)	-260.000

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 woningbouw kavels voor koop is de residuele waarde methode in combinatie met waardebepaling door een externe taxateur.

2.4 Grondprijs sociale woningbouw

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurprijs grens (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 (uitgepon) 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)².

2.5 Grondwaarde woningen midden huur

Uitgangspunt voor de grondwaarde in het midden huursegment 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 € 880,- (liberalisatiegrens 2024) en € 1.210,-³.

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

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

Marktconforme grondprijs

Koop: gemiddeld € 240 tot € 365 per m² kavel

2) Stec Groep: met de maatstaven en parameters die gelden voor sociale woningbouw. De sociale kavelprijs is gelijk aan 2022 en wordt niet geïndexeerd daar wel de verhuurdersheffing is vervallen maar dit teniet wordt gedaan door de sterk gestegen bouwkosten.

3) Het verwachte effect van de huurregulering (betaalbaarheid huurwoningen) is dat de grondwaarde (per m²) zal dalen.

Op basis van de comparatieve methode zijn de grondprijzen voor Tiny Houses in verschillende gemeenten vergeleken. Mede gezien de ligging en het karakter van Sittard-Geleen is 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

De Westelijke Mijnstreek, bestaande uit de gemeenten Beek, Stein en Sittard-Geleen, heeft in 2021 een onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de huidige stand van zaken van bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de regio. Het bureau Ecorys voerde dit onderzoek uit in twee fasen, wat resulteerde in een rapport over de ruimtebehoefte en de mogelijkheden voor optimalisatie op bestaande werklocaties.

Uitvoeringsagenda

Op basis van de resultaten van beide fasen is een regionale uitvoeringsagenda in wording voor de Westelijke Mijnstreek. In deze uitvoeringsagenda worden prioriteiten vastgesteld en een gezamenlijke aanpak ontwikkeld om de ruimtebehoefte en kwaliteitsvraagstukken aan te pakken. Het plan omvat het selecteren van uiteindelijk een vijftal specifieke werklocaties, het maken van keuzes om dit proces vorm te geven en het uitwerken van gedetailleerde uitvoeringsplannen voor de vijf geselecteerde terreinen.

Het doel is om de kwaliteit van onze werklocaties te behouden en te versterken, te voorzien in voldoende en geschikte ruimte op bedrijventerreinen en vraag en aanbod op de kantorenmarkt in balans te brengen. Het opstellen van een regionale uitvoeringsagenda is van groot belang om de ruimtebehoefte van bedrijven te vervullen, de kwaliteit van werklocaties te verbeteren en duurzaamheid te bevorderen. Het vraagt om samenwerking, financieringsanalyse en gedetailleerde plannen voor specifieke locaties.

De uitvoeringsagenda legt de focus op het optimaliseren van de bestaande werklocaties en het bevorderen van duurzaamheid in lijn met de maatschappelijke transities, zoals energietransitie, duurzame mobiliteit, circulaire economie en klimaatadaptatie. Samenwerking met externe partijen en stakeholders in de regio is essentieel om deze doelstellingen te bereiken.

3.2 Kantorenlocaties

In afwachting van een mogelijke nieuwe invulling van de huidige kantoorlocaties worden de grondprijzen niet bijgesteld⁴.

Uitgifteprijzen gemeentelijke kantorenlocaties

Project	Uitgeefbare m ²	Prijs excl. BTW/ m ² 2022	Prijs excl. BTW/ m ² 2024
Kantorenpark Fortuna	18.820	€ 150	€ 150
Kantorenpark Station	11.160	€ 150	€ 150
Totaal	29.980		

3.3 Bedrijventerreinen

Op dit moment zijn er in de gemeente Sittard-Geleen alleen nog uitgeefbare kavels beschikbaar op het Mauritspark (Geleen). Deze kavels zijn recent getaxeerd op een prijs van € 120,- per m².

Uitgifteprijzen gemeentelijke bedrijventerreinen

Project	Uitgeefbare m ²	Prijs excl. BTW/ m ² 2022	Prijs excl. BTW/ m ² 2024
Mauritspark	8.403	€ 110	€ 120
Totaal	8.403		

4) De nieuwe grondwaarde wordt bepaald op basis van de nieuwe functie en voorzien van een onafhankelijke taxatie.

4 Overige functies

4.1.1. Gronden voor maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk

Onder de functie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt denk hierbij aan⁵:

- onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen;
- verzorgings- of verpleegtehuizen;
- welzijnsgebouwen, brandweerkazernes, politiebureaus, bibliotheken;
- religieuze voorzieningen.

De verkoopprijs voor gronden met maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk wordt bepaald door een kostendekkende exploitatiebegroting.

4.1.2. Gronden voor maatschappelijke doeleinden met winstoogmerk

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en apothekers;
- particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven;
- commerciële sportvoorzieningen.

Kader is een marktconforme grondprijs voorzien van een waardebeoordeling door een externe taxateur.

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.

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 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.

De prijzen worden periodiek (vierjaarlijks) geïndexeerd in lijn met de ontwikkeling van bouwgrondprijzen. Derhalve gelden vanaf 2024 de volgende prijzen (kosten koper):

Rubriek	Prijs per m ² 2022	Prijs per m ² 2024
Voortuin	€ 17,60	€ 18,60
Zij- en achtertuin	€ 45,10	€ 47,60
Weide	€ 22,60	€ 23,80

5) Niet limitatief

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

Gronduitgifte vindt vooral plaats in de vorm van verkoop in eigendom. Een andere, wellicht minder bekende, vorm is het uitgeven van grond in erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft om een stuk grond en de eventuele bebouwing daarop 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. Indien het recht van erfpacht eventueel wordt omgezet naar 'vol' eigendom wordt de reeds betaalde canon niet verrekend met de koopsom van de grond.

De gronduitgiftvorm van erfpacht wordt door de gemeente Sittard-Geleen (beperkt)

Daarnaast kan de gemeente in bepaalde gevallen er bewust voor kiezen om een locatie in erfpacht uit te geven in plaats van verkoop om zo meer controlemogelijkheden te behouden op het gebruik.

Ook kan uitgifte in erfpacht een bruikbaar en betaalbaar alternatief zijn voor verhuur. Sommige maatschappelijke initiatieven, gedragen door stichtingen en verenigingen, zijn financieel moeilijk te realiseren als er moet worden gekocht of gehuurd.

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. Nieuwe reguliere verpachtingen worden al jarenlang niet meer gesloten omdat ze weinig voordeel bieden voor de gemeente. Bij reguliere, ook wel 6-jarige pacht genoemd, geldt immers een zware wettelijke bescherming van de pachter. Er is in de praktijk dan ook sprake van een soort uitsterf-situatie voor lopende langjarige reguliere verpachtingen. 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.