

## Grondprijzenbrief 2024

*Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum;*

### **Overwegende dat**

- *de gemeente om aansluiting te houden met de markt, periodiek de grondprijzen vaststelt via een grondprijzenbrief;*
- *de grondprijzenbrief daarom per kalenderjaar wordt geactualiseerd en door het college wordt vastgesteld;*
- *de raad hiervan met de brief van 19 december 2023 op de hoogte is gesteld;*

### **Gelet op**

*de Nota grondbeleid 2024-2028;*

### **Besluit**

*vast te stellen de Grondprijzenbrief 2024*

## SAMENVATTING

Op basis van marktonderzoek en cijfers van het NVM en het CBS zijn de richtgrondprijzen voor 2024 herijkt. In de onderstaande tabel zijn de per 1-1-2024 geldende richtgrondprijzen weergegeven. Het zijn geen 'vaste' prijzen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om gemotiveerd van de prijzen af te wijken. Zie ook de toelichting in de onderstaande paragrafen.

## Grondprijsbeleid gemeente Brunssum - 2024

Woningbouw		Grondprijzen 2024*	
<u>Projectmatig koop en huur</u>			
Rijwoning	€	185	- p/m2 uitgeefbaar
Twee-onder-éénkapwoning	€	160	- p/m2 uitgeefbaar
Vrijstaande woning	€	170	- p/m2 uitgeefbaar
Appartement	€	21.500	- p/woning
<u>Vrije kavel - particuliere woningbouw</u>			
Basis 500 m2	€	175	- p/m2 uitgeefbaar
501-800 m2	€	131	- p/m2 uitgeefbaar
> 800 m2	€	88	- p/m2 uitgeefbaar
<u>Sociale woningbouw</u>			
Sociale woningbouw	€	20.000	- p/woning
Sociale woningbouw 2e woonlaag	€	18.000	- p/woning
Sociale woningbouw 3e woonlaag	€	16.000	- p/woning
Sociale woningbouw 4e woonlaag	€	15.000	- p/woning
Sociale woningbouw 5e woonlaag en hoger			Maatwerk
Niet woningbouw		Grondprijzen 2024*	
<u>Bedrijventerreinen</u>			
Bedrijventerrein - zichtlocatie / goede ontsluiting	€	85	- p/m2 uitgeefbaar
Bedrijventerrein - overig	€	70	- p/m2 uitgeefbaar
<u>Maatschappelijk</u>			
Met winstoogmerk	€	200	- p/m2 bvo (altijd maatwerk)
Zonder winstoogmerk	€	115	- p/m2 bvo (altijd maatwerk)
<u>Reststroken</u>			
Reststroken	€	65	- p/m2 uitgeefbaar
Overige functies en in specifieke situaties of twijfel			Taxatie
* Prijzen exclusief btw en kosten koper			

## 1 INLEIDING

### 1.1 Inleiding en aanleiding

De Grondprijzenbrief 2024 is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2024 – 2027 en wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W.

In deze grondprijzenbrief worden de richtgrondprijzen per functionaliteit vermeld en tevens wordt ingegaan op de gekozen methode van grondprijzbepaling. Uitgangspunten bij het grondprijzbeleid zijn objectiviteit, marktconformiteit en transparantie: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld en we bieden met deze grondprijzenbrief inzicht in de prijzen die we hanteren. Er zijn in deze grondprijzenbrief geen significante wijzigingen in grondprijzbepaling ten opzichte van de grondprijzenbrief van vorig jaar.

## 1.2 Uitzonderingen

De genoemde richtgrondprijzen gelden voor het kalenderjaar 2024. Het college behoudt het recht, met inachtneming van artikel 7 van de financiële verordening en met inachtneming van de regels omtrent staatssteun, gemotiveerd afwijkende grondprijzen te hanteren.

## 1.3 Uitgangspunten

- Het prijspeil van de genoemde bedragen is 1-1-2024;
- De prijzen zijn geldig van 1-1-2024 tot en met 31-12-2024;
- De gehanteerde richtgrondprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- De grondprijs dient uiterlijk te worden betaald bij het notarieel transport van de kavel;
- Bij de verkoop van gronden zijn de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente geldig.

## 1.4 Actualisatie grondexploitaties

Eventuele grondprijswijzigingen ten opzichte van het vorige jaar kunnen consequenties hebben voor de financiële resultaten van de grondexploitaties. Deze consequenties verwerken en verantwoorden we in het jaarlijkse 'Meerjaren Perspectief Grondexploitaties'. Dit document wordt jaarlijks in het 2e kwartaal aan de raad aangeboden.

## 1.5 Geldigheidsduur grondprijzen

De in deze Grondprijzenbrief 2024 genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2024 en worden per 1 januari 2025 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan blijven de genoemde bedragen gehandhaafd tot een geactualiseerde grondprijzenbrief wordt aangeboden. Indien aan de orde kunnen eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij opties geldt de afgesproken prijs voor de duur van de optie. Bij verlenging van de optie wordt, indien deze het jaar overschrijdt en de verlenging plaatsvindt in het nieuwe jaar, de prijs gehanteerd die is vastgesteld voor het nieuwe jaar. Indien de verlenging nog in hetzelfde jaar plaatsvindt, geldt de eerder in de optie overeengekomen prijs.

## 2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

### 2.1 Projectmatige woningbouw

Om de grondprijzen te bepalen heeft de gemeente een marktonderzoek uitgevoerd. Op basis van marktontwikkelingen, een analyse van de verkoopprijzen van recent verkochte referentiewoningen en de bijbehorende stichtingskosten zijn voor de verschillende categorieën residuele grondwaardeberekeningen uitgevoerd. Zie onderstaand voor een (fictief) voorbeeld van de residuele waardeberekening op basis van een kavel van 300 m<sup>2</sup>.

VON-prijs inclusief btw	€ 250.000	
btw	€ 43.388	-/-
Von-prijs exclusief btw		€ 206.612
Bouwkosten	€ 125.000	
Bijkomende kosten	€ 30.000	
Stichtingskosten exclusief btw		€ 155.000 -/-
Residuele grondwaarde		€ 51.612
<b>Residuele grondwaarde per m<sup>2</sup></b>	300 m <sup>2</sup>	<b>€ 172</b>

De hieronder genoemde richtgrondprijzen zijn gebaseerd op dit marktonderzoek.

### 2.2 Projectmatige woningbouw

Op basis van een uitgevoerd marktonderzoek hanteert de gemeente in 2024 voor projectmatige woningbouw de volgende richtgrondprijzen.

Categorie	prijs per m <sup>2</sup>	
	1-1-2024	
Rijwoning	€	185
Twee-onder-één-kap	€	160
Vrijstaand	€	170
Appartement	€	21.500

Rekenvoorbeeld bij gemiddelde kaveloppervlakten:

Categorie	Gemiddeld kavelopp.	prijs per m <sup>2</sup> 1-1-2024	Prijs per kavel vanaf
Rijwoning	160 m <sup>2</sup>	€ 185	€ 29.600
Twee-onder-één-kap	200 m <sup>2</sup>	€ 160	€ 32.000
Vrijstaand	450 m <sup>2</sup>	€ 170	€ 76.500
Appartement	n.v.t.	€ 21.500	€ 21.500

Voor woningbouwkavels groter dan 500 m<sup>2</sup> en groter dan 800 m<sup>2</sup> zal – indien slechts 1 woning op de kavel zal worden gebouwd en is toegestaan – een staffel in de grondprijs worden toegepast. Voor de m<sup>2</sup>'s boven de 500 m<sup>2</sup> en respectievelijk 800 m<sup>2</sup> grens, zal een prijs gelden van factor 0,75 respectievelijk factor 0,5 van de reguliere m<sup>2</sup>-prijs.

Huurwoningen in de vrije sector worden op dezelfde wijze benaderd als de bovenstaande categorieën.

De gemeente behoudt zich het recht voor om van de bovengenoemde prijzen af te wijken indien een taxatie hiertoe aanleiding geeft.

### 2.3 Sociale woningbouw

Voor sociale woningbouw met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (per 1-1-2024 bedraagt deze € 879,66) hanteren we een grondprijs voor eengezinswoningen van € 20.000 afhankelijk van het huur-niveau van de woning. Deze prijs is gebaseerd op een grondprijs per m<sup>2</sup> van € 165,- en een gemiddeld kaveloppervlakte van ca. 120 m<sup>2</sup>.

Bij het bepalen van de grondopbrengsten voor gestapelde sociale woningbouw wordt rekening gehouden met een stapelingsfactor van 0,9 voor twee woonlagen, 0,8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. Voor vijf en meer woonlagen geldt een lagere stapelingsfactor, nader af te spreken. Bij gestapelde woningbouw, waarbij op de begane grond een andere bestemming dan wonen geldt, telt de begane grond niet als woonlaag.

De gemeente behoudt zich het recht voor om van de bovengenoemde prijzen af te wijken indien een taxatie hiertoe aanleiding geeft.

### 2.4 Vrije kavels

De basisgrondprijs en/of kavelprijs voor vrije kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap is gebaseerd op een grondprijs tussen de € 160,- en € 190,- t/m een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> (precieze overeen te komen prijs is maatwerk, maar we houden het gemiddelde van €175 aan in de berekening). Daarna wordt de grondprijs verlaagd volgens de volgende staffel:

- 0 t/m 500 m<sup>2</sup>: 100% van de grondprijs
- 501 t/m 800 m<sup>2</sup>: 75% van de grondprijs
- > 800 m<sup>2</sup>: 50% van de grondprijs

Rekenvoorbeeld bij een vrije kavel van 850 m<sup>2</sup>:

Staffel m <sup>2</sup>	staffel prijs		oppervlakte	grondprijs
	grondprijs	per m <sup>2</sup>		
t/m 500 m <sup>2</sup>	100%	€ 175	500 m <sup>2</sup>	€ 87.500
501-800 m <sup>2</sup>	75%	€ 131	300 m <sup>2</sup>	€ 39.375
> 800 m <sup>2</sup>	50%	€ 88	50 m <sup>2</sup>	€ 4.375
<b>Totaal kavel 850 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 131.250</b>

De grondprijs voor een vrije kavel van 850 m<sup>2</sup> bedraagt €131.250,- dus gemiddeld ca. €154 per m<sup>2</sup>.

### 2.4.1 Toewijzing kavels

Bij beschikbaarheid van gemeentelijke bouw kavels wordt dit via diverse kanalen bekend gemaakt. In de betreffende publicatie wordt uitgelegd welke bouw kavels worden uitgegeven en op welke wijze (inschrijving, loting ed), evenals de oppervlakte en de grondprijs.

Tijdens de publicatie van de bouw kavels zal worden aangegeven op welke wijze er zal worden gehandeld indien er meerdere gegadigden zijn voor hetzelfde bouw kavel.

### 2.4.2 Optieregeling

Gegadigden voor een vrije kavel kunnen een optie nemen voor maximaal twee maanden door het betalen van een optiebedrag van 1% van de verkoopprijs. Bij daadwerkelijk afname van de kavel wordt dit bedrag verrekend met de verkoopprijs. Bij geen afname vervalt dit bedrag aan de gemeente. De optie wordt in principe niet verlengd tenzij er dringende redenen zijn aan te voeren.

## 3 GRONDPRIJZEN NIET WONINGBOUW

### 3.1 Bedrijventerreinen

De richtgrondprijzen per m2 voor de te verkopen bedrijfspercelen waar de gemeente Brunssum eigenaar van is, zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering. Bij deze benadering bepalen we de grondprijs op basis van een inventarisatie van grondprijzen van vergelijkbare bedrijfspercelen in de regio.

Op basis van uitgevoerd marktonderzoek blijft de richtprijs voor de grond met bestemming bedrijventerreinen voor minder courante kavels een prijs vanaf € 70,- per m2 en voor courante kavels (goede ontsluiting en zichtlocatie) een prijs vanaf € 85,- per m2.

De gemeente behoudt zich het recht voor om van de bovengenoemde prijzen af te wijken indien een taxatie hiertoe aanleiding geeft.

#### 3.1.1 Optieregeling

Ook bij de uitgifte van bedrijfspercelen kunnen gegadigden een optie nemen. Voor bedrijfskavels geldt een maximale termijn van 3 maanden en een optiepercentage van 1% op de verwachte verkoopopbrengst op basis van deze grondprijzenbrief. Bij daadwerkelijk afname van de kavel wordt dit bedrag verrekend met de verkoopprijs. Bij niet afname vervalt dit bedrag aan de gemeente. De optie wordt in principe niet verlengd tenzij er dringende redenen zijn aan te voeren.

### 3.2 Maatschappelijk commercieel en niet-commercieel

Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn peuterspeelzalen, sportscholen, sportcomplexen en medische gezondheidscentra. Onder niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden openbare voorzieningen zonder winstoogmerk verstaan. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn onderwijs, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, en sociaal culturele instellingen.

Het is op voorhand lastig om een grondprijs vast te stellen, gezien de aard en de omvang van de verschillende voorzieningen. Om die reden stelt de gemeente dat in elke situatie maatwerk van toepassing is (taxatie of residuele berekening). In het geval een richtprijs genoemd dient te worden, kan €200,- per m2 bvo gebruikt worden voor commerciële, en €115,- per m2 bvo voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

### 3.3 Grondprijzen kantoren, winkels, horeca

Grondprijsbepaling voor deze functies vindt plaats op bepaling van taxatie.

## 4 RESTSTROKEN

### 4.1 Verkoop reststroken

De gemeente werkt samen met andere partners en haar inwoners aan beleidskaders voor de energie- en klimaatopgaven. Tot het nieuwe beleid is vastgesteld is het uitgangspunt voor kleine stukken openbaar groen, de zogenaamde reststroken, dat deze in 2024 in principe niet verkocht worden. Dit proces moet leiden tot beleid gericht op het behalen van de doelstellingen uit het klimaatakkoord en het nationaal Deltaprogramma. Al deze opgaves hebben ruimte nodig en waar deze de openbare ruimte raken, worden deze tezamen met andere gemeentelijke ambities vertaald naar het Groenstructuurplan. Op basis van dit Groenstructuurplan wordt ruimte gereserveerd om de energie- en klimaatopgaven in te vullen tezamen met de gemeentelijke ambities voor vergroening. Naast dit Groenstructuurplan spelen ook andere overwegingen zoals o.a. het behoud van karakteristieken vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Omdat een groot deel van deze beleidskaders nog in voorbereiding zijn, zal in het jaar 2024 het uitgangspunt gelden dat grond met een openbare bestemming niet verkocht wordt

tenzij er bijzondere omstandigheden zijn. Dit beleid betreffende de verkoop van restpercelen geldt als overgangsbeleid naar een 'Nota Restpercelen en snippergroen gemeente Brunssum' waarin de aanpak van onrechtmatig grondgebruik projectmatig zal worden aangepakt en daarnaast klimaatverandering, duurzaamheid en de energietransitie belangrijk zijn bij de afweging om grond met een openbare bestemming te verkopen. De gemeente voorziet dus dat ook in het nieuwe beleid, na het jaar 2024, terughoudend(er) zal worden omgegaan met verzoeken om grond met een openbare bestemming aan te kopen van de gemeente, maar zal hiervoor een beleidsregel opstellen waardoor deze verzoeken op basis van objectieve en toetsbare criteria beoordeeld kunnen worden.

Voor reststroken wordt de volgende grondprijs gehanteerd:

Reststroken binnen de kern < 50m<sup>2</sup>, betreffende geen gronden van (potentiële) grondexploitatie projecten: **€65,- per m<sup>2</sup>.**

Voor reststroken > 100 m<sup>2</sup> zal maatwerk (taxatie) worden toegepast. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de potentiële koper.

#### **4.2 Verhuur erfpacht, zakelijke rechten**

Bij de aanwezigheid van kabels en leidingen wordt de grond in principe niet verkocht. Huur is wel mogelijk.

Het verhuurbedrag voor reststroken bedraagt € 2,- per m<sup>2</sup> met een minimumbedrag van € 250,- per jaar waarbij de mogelijkheid bestaat om voor meerdere jaren vooraf te factureren vanwege administratiekosten.

Bij verhuur van gronden niet zijnde reststroken wordt de huur bepaald aan de hand van een percentage van 4% (rente 3% en risico-opslag 1%) over de waarde van de grond.

*Aldus vastgesteld op 19 december 2023,*

*Burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum*

*De heer R. Evers*

*Gemeentesecretaris*

*mevrouw W.J.F. van der Rijt – van der Kruis*

*Burgemeester*