

Grondprijzenbrief Gemeente Reusel-De Mierden 2025

1 Inleiding

In de Nota grondbeleid staat dat de grondprijzen voor o.a. de woningbouwkavels (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 2025 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 2025

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, vermoedelijk, 2026.

Uitgangspunten grond(prijs)beleid

Uitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen. 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 2024

Op basis van het onderzoek van Stec stijgen de basisgrondprijzen voor alle kernen. De basisgrondprijzen per m² stijgen met € 75 (Hooge Mierde, Hulsel en Lage Mierde) en € 85 (Reusel).

2 Woningbouwgrond

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

2.1 Reguliere woningbouwkavels

Kern	Basisgrondprijs
Reusel	€ 410,00 per m ²
Hooge Mierde	€ 385,00 per m ²
Lage Mierde	€ 385,00 per m ²
Hulsel	€ 365,00 per m ²

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

Bepaling van de basisgrondprijs

De grondprijzen binnen de kernen Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel zijn bepaald door een afslag te hanteren ten opzichte van de residuele grondprijzen van Reusel. Er is onderzoek gedaan naar alle recente verkochte twee-onder-één-kap, hoek- en rijwoningen binnen de gemeente Reusel-De Mierden. Zou er enkel met gerealiseerde nieuwbouwtransacties of VON-prijsreferenties gerekend worden in deze kernen, dan zou één referentie teveel van invloed zijn op de VON-prijsbepaling. De gehanteerde afslagen zijn bepaald op basis van grootte, ligging, aanwezige voorzieningen en vraagprijzen binnen het gehele aanbod. De (basis)grondprijzen van de omliggende gemeenten variëren van € 300,00 tot € 663,00 per m².

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 bebouwingmogelijkheden. Dit heeft betrekking op woningen met een inhoud van meer dan 750 m³ en/of een kavel met een bouwvlak groter dan 100 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. De kenmerken waar naar gekeken wordt zijn de vorm van de kavel, de ligging van de kavel, ligging van de tuin en positionering van het bouwblok. Hierbij geldt dat een reguliere courante kavel het uitgangspunt is.

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 college 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 € 25.000,00 gehanteerd. 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 2024". Indien in 2025 en verdere jaren deze factsheet wordt geactualiseerd geldt de meest recente factsheet.

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, bebouwingdichtheid). 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 wordt de waarde bepaald op basis van taxatie, dan wel residuele waardebeoordeling.

4 Rest- en groenstroken

Kern	Zonder bouw mogelijkheden	Met bouw mogelijkheden
Reusel	€ 123,00 per m2	€ 266,50 per m2
Hooge Mierde	€ 115,50 per m2	€ 250,25 per m2
Lage Mierde	€ 115,50 per m2	€ 250,25 per m2
Hulsel	€ 109,50 per m2	€ 237,25 per m2

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 (prijsspeil), 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 Grondprijzenbrief Gemeente Reusel-De Mierden 2024

De grondprijzenbrief Gemeente Reusel-De Mierden 2024 vastgesteld middels het collegebesluit van 12 december 2023, ingegaan op 1 januari 2024, wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze grondprijzenbrief gemeente Reusel-De Mierden 2025 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 2025'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden in de vergadering van 3 december 2024.

*Het college van burgemeester en wethouders,
de heer J.P.P.S. Ruyters
secretaris
mevrouw A.J.M.H. van de Ven
burgemeester*