

Grondprijzenbrief 2025

SAMENVATTING

Op basis van marktonderzoek en cijfers van het NVM en het CBS zijn de richtgrondprijzen voor 2025 herijkt. In de onderstaande tabel zijn de per 1-1-2025 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 2025			
Woningbouw		Grondprijzen 2025*	
<u>Projectmatig koop en huur</u>			
Rijwoning	€	190	p/m2 uitgeefbaar
Twee-onder-één-kap	€	170	p/m2 uitgeefbaar
Vrijstaand	€	180	p/m2 uitgeefbaar
Appartement	€	22.500	p/woning
<u>Vrije kavel – particuliere woningbouw</u>			
t/m 500m2	€	180	
201-800m2	€	135	
>800m2	€	90	
<u>Sociale woningbouw</u>			
Sociale woningbouw	€	20.000	p/woning
Sociale woningbouw 2 ^e woonlaag	€	18.000	p/woning
Sociale woningbouw 3 ^e woonlaag	€	16.000	p/woning
Sociale woningbouw 4 ^e woonlaag	€	15.000	p/woning
Sociale woningbouw 5 ^e woonlaag en hoger		maatwerk	
Niet woningbouw			
Bedrijventerrein			taxatie
<u>Maatschappelijk</u>			
Met winstoogmerk	€	200	p/m2 <u>bvo</u> (altijd maatwerk)
Zonder winstoogmerk	€	115	p/m2 <u>bvo</u> (altijd maatwerk)
Nutsvoorzieningen	€	80	
Reststroken	€	65	p/m2 uitgeefbaar
Overige functies en in specifieke situaties of twijfel			Taxatie
*Prijzen exclusief btw en kosten koper			

*Prijzen exclusief btw en kosten koper

1 INLEIDING

1.1 Inleiding en aanleiding

De Grondprijzenbrief 2025 is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2024 – 2028 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 grondprijsbepaling. Uitgangspunten bij het grondprijsbeleid 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 grondprijsbepaling ten opzichte van de grondprijzenbrief van vorig jaar.

1.2 Uitzonderingen

De genoemde richtgrondprijzen gelden voor het kalenderjaar 2025. 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 1-1-2025;
- De prijzen zijn geldig van 1-1-2025 tot en met 31-12-2025;
- 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 van toepassing.

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 2025 genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2025 en worden per 1 januari 2026 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 m2.

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
Residuele grondwaarde per m2	300 m2	€ 172

De hieronder genoemde richtgrondprijzen zijn gebaseerd op dit marktonderzoek.

2.2 Projectmatige woningbouw

Op basis van een uitgevoerd marktonderzoek hanteert de gemeente in 2025 voor projectmatige woningbouw de volgende richtgrondprijzen.

Categorie	Prijs per m2 1-1-2025
-----------	--------------------------

Rijwoning	€ 190
Twee-onder-één-kap	€ 170
Vrijstaand	€ 180
Appartement	€ 22.500

Rekenvoorbeeld bij gemiddelde kaveloppervlakten:

Categorie	Gemiddeld kavelopp.	Prijs per m2 1-1-2025	Prijs per kavel vanaf
Rijwoning	160	€ 190	€ 30.400
Twee-onder-één-kap	200	€ 170	€ 34.000
Vrijstaand	450	€ 180	€ 81.000
Appartement	n.v.t.	€ 22.500	€ 22.500

Voor woningbouwkavels groter dan 500 m2 en groter dan 800 m2 zal – indien slechts 1 woning op de kavel zal worden gebouwd en is toegestaan – een staffel in de grondprijs worden toegepast. Voor de m2's boven de 500 m2 en respectievelijk 800 m2 grens, zal een prijs gelden van factor 0,75 respectievelijk factor 0,5 van de reguliere m2-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 tot aan de bovengrens sociale huur (per 1-1-2025 bedraagt deze € 900,07) hanteren we een grondprijs voor eengezinswoningen van € 20.000 afhankelijk van het huurniveau van de woning. Deze prijs is gebaseerd op een grondprijs per m2 van € 165,- en een gemiddeld kaveloppervlakte van ca. 120 m2.

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 € 180,- t/m een oppervlakte van 500 m2 (precieze overeen te komen prijs is maatwerk,). Daarna wordt de grondprijs verlaagd volgens de volgende staffel:

0 t/m 500 m2:	100% van de grondprijs
501 t/m 800 m2:	75% van de grondprijs
> 800 m2:	50% van de grondprijs

Rekenvoorbeeld bij een vrije kavel van 850 m2:

Staffel m2	Staffel grondprijs	Prijs per m2	oppervlakte	grondprijs
t/m 500m2	100%	€ 180	500m2	€ 90.000
201-800m2	75%	€ 135	300m2	€ 40.500
>800m2	50%	€ 90	50m2	€ 4.500
Totaal kavel 850m2				€ 135.000

De grondprijs voor een vrije kavel van 850 m2 bedraagt € 135.000,- dus gemiddeld ca. €159 per m2.

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 richtprijs voor per m2 voor de te verkopen bedrijfspercelen is afgelopen jaren 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.

Uit het rapport Werklocaties Limburg 2023 blijkt dat binnen Parkstad de grondprijzen voor werklocaties, zowel voor bedrijventerreinen als stedelijke dienstenterreinen het laagst zijn. De comparatieve benadering houdt deze lage grondprijs in stand.

Gezien het beperkt aantal beschikbare bedrijfskavels (2 stuks) en de lopende haalbaarheidsstudie Oostflank wordt geen richtprijs vastgesteld voor de grond met bestemming bedrijventerrein.

Uitgangspunt is dat de gemeente een marktconforme grondprijs ontvangt. Grondprijsbepaling voor grond met de bestemming bedrijventerrein vindt derhalve plaats via taxatie.

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 via taxatie.

3.4 Nutsvoorzieningen

De komende jaren moet Nederland geëlektrificeerd worden. Om dit mogelijk te maken is een verzwarend van het elektriciteitsnet noodzakelijk. Transformatorstations zijn hiervan een belangrijk onderdeel.

Voor nutsvoorzieningen wordt een grondprijs van € 80,- gehanteerd.

Onder 'nutsvoorzieningen' wordt nadrukkelijk niet verstaan zendapparatuur voor telecomproviders.

4 RESTSTROKEN

4.1 Verkoop reststroken

De gemeente werkt samen met andere partners en haar inwoners aan beleidskaders voor de energie- en klimaatopgaven. 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. Daarnaast spelen ook andere overwegingen zoals nog op te stellen beleid over groen en natuur, het behoud van karakteristieken vanuit stedenbouwkundig oogpunt etc.

Tot nieuw beleid is vastgesteld is het uitgangspunt voor kleine stukken openbaar groen, de zogenaamde reststroken, dat deze in 2025 in principe niet verkocht worden.

Bij de afweging om grond met een openbare bestemming te verkopen zijn klimaatverandering, duurzaamheid en de energietransitie belangrijk.

Dit beleid geldt als overgangsbeleid naar een 'Nota Restpercelen en snippergroen gemeente Brunssum' waarin de aanpak van onrechtmatig grondgebruik projectmatig zal worden aangepakt.

Voor reststroken wordt de volgende grondprijs gehanteerd:

Reststroken binnen de kern < 100m², betreffende geen gronden van (potentiële) grondexploitatie projecten: € 67,- per m².

Voor reststroken > 100 m² 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 € 2,07 per m² 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.