

Notitie grondprijsbeleid 2024 tot en met 2027 en grondprijzen 2025

Samenvatting

Met de vastgestelde "Nota van het nieuwe grondbeleid 2024 tot en met 2027" zijn de kaders en de beleidsuitgangspunten van het situationele grondbeleid bepaald. Met deze voorliggende "Notitie grondprijsbeleid 2024 tot en met 2027 en grondprijzen 2025" stelt de gemeenteraad aanvullende kaders vast over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies/categorieën welke aansluiten bij het nieuwe grondbeleid. Deze functies, de grondprijsmethodiek en de grondprijzen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Grondprijsbeleid gemeente Gulpen-Wittem	
Woningbouw	Grondprijzen 2025*
Projectmatige koop en huur	
Rijwoning	Maatwerk
Twee-onder-één-kap	Maatwerk
Vrijstaand	Maatwerk
Appartement	Maatwerk
Sociale woningbouw	
Sociale woningbouw	€ 140,-/m ²
Sociale woningbouw 2 ^e bouwlaag	x 0,9
Sociale woningbouw 3 ^e bouwlaag	X 0,8
Sociale woningbouw >3 ^e bouwlaag	Maatwerk
Vrije kavel- particuliere woningbouw	
t/m 500 m ²	€ 300,-/m ²
> 500 m ²	Maatwerk
Overige woningbouw	
Woningbouw specifieke doelgroepen	Maatwerk
Woningbouw speciale woonvormen	Maatwerk
Niet woningbouw	
Bedrijventerrein	Taxatie
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Maatwerk
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	Maatwerk
Commerciële gronden (kantoren, winkels horeca)	Taxatie
Nutsvoorzieningen	Maatwerk
Overige functies	Taxatie
Reststroken max 150 m ²	
Openbaar groen(stroken) / openbare ruimte	€ 70,-/m ² niet bebouwbaar € 120,-/m ² bebouwbaar / huur € 6,50/m ² /jaar
Antennemasten	huur € 5000,- /jaar (excl. huur site-sharing)
Jacht- en visrecht	€1,-/jaar / €100,-/jaar
Erfpacht	Maatwerk
* Prijzen zijn exclusief btw en kosten koper	

In de uitvoering van het nieuwe grondbeleid dient duidelijk te zijn dat de gemeente Gulpen-Wittem zelf geen woningen bouwt maar juist woningbouw faciliteert. Deze faciliterende rol kan voor elke ontwikkeling

en door de eigenschappen van de locatie/het object anders zijn, maatwerk dus. Aankoop/verkoop van gronden/panden wordt gemotiveerd ter instemming aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd waarbij de beoogde ontwikkeling (woningbouw of niet woningbouw), kansen en financiële risico's inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt bij aankoop en verkoop is een budgetneutraal verloop op basis van een grondexploitatie. Eventuele winst is meegenomen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Notitie grondprijsbeleid 2024 tot en met 2027 en grondprijzen 2025 is een uitwerking van de "Nota van het nieuwe grondbeleid 2024 tot en met 2027" en wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De actualisatie van de grondprijzen worden elk jaar ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In deze notitie worden de richtgrondprijzen per functionaliteit vermeld en tevens wordt ingegaan op de gekozen methode van grondprijzbepaling. 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.

De gemeente Gulpen-Witterm heeft een beperkte grondpositie. De percelen die in eigendom zijn hebben een openbare/maatschappelijke functie. De gemeente is hierdoor afhankelijk van grondposities van derden en dient, in het bepalen van haar rol, rekening te houden met de doorlooptijd, risico's en haalbaarheid van het werk/project. Samenvattend en daarmee niet limitatief, is de gemeente eigenaar van:

1. Wegen/paden en openbaar groen binnen de kernen c.q. wegbermen.
2. Snippergroen en reststroken.
3. Grotere percelen met een functie sportlocatie;
4. Percelen met als functie wateropgave/natuurontwikkeling/compensatie;
5. Maatschappelijk vastgoed (bijv. gemeenschapshuizen/gemeentelager).

1.2 Uitzonderingen

De genoemde richtgrondprijzen gelden voor het kalenderjaar 2025 en 2026. Het college behoudt het recht, met inachtneming van de financiële verordening van de gemeente Gulpen-Witterm en met inachtneming van de regels omtrent staatssteun, gemotiveerd afwijkende grondprijzen te hanteren.

1.3 Uitgangspunten

- Het prijspeil van de genoemde bedragen is 1 juni 2025;
- De prijzen zijn geldig van 1 juni 2025 tot en met 31 december 2026;
- De gehanteerde richtgrondprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief btw en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- Bij het bepalen van de grondprijs wordt taxatie gezien als regel en zal bij gevallen van maatwerk een nadere onderbouwing nodig zijn om de rol en (financiële) risico's voor de gemeente inzichtelijk te maken;
- Het grondprijsbeleid dient als basis voor het gemeentelijke kostenverhaal en de eigen (vrijwillige) bijdrage van ontwikkelaars bij locaties waar de gemeente wel meewerkt aan realisatie van ontwikkelingen, maar zelf geen grondposities heeft;
- De grondprijs dient uiterlijk te worden betaald bij het notarieel transport van de grond; Bij de verkoop van gronden zijn de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing;

1.4 Geldigheidsduur grondprijzen

De in deze notitie van de nieuwe grondprijzen 2025 genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 juni 2025 tot en met 31 december 2026 en worden per 1 januari 2027 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.

2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Projectmatige woningbouw

Om de grondprijzen te bepalen heeft de gemeente een marktonderzoek uitgevoerd via een onafhankelijke taxateur. Projectmatige woningbouw betreft maatwerk waarbij de residuele grondwaarde bepaald dienen te worden. Residuele grondwaarde is de waarde van de grond na aftrek van de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van het vastgoed project. Op basis van marktontwikkelingen, een analyse van de verkoopprijzen van de recent verkochte referentiewoningen en de bijbehorende stichtingskosten zal voor de betreffende categorie de residuele grondwaardeberekening uitgevoerd worden.

2.2 Sociale woningbouw

Voor sociale woningbouw met een huurprijs tot aan de bovengrens sociale huur (per 1 januari 2025 bedraagt deze € 900,07) hanteren we een grondprijs voor eengezinswoningen van € 17.500,- afhankelijk van het huurniveau van de woning. Deze prijs is gebaseerd op een grondprijs per m2 van € 140,- en een gemiddeld kaveloppervlakte van ca. 125 m2. Dit geldt voor de zogenaamde DAEB-woning. DEAB staat voor Diensten van algemeen economisch belang heeft een relatie met de kerntaak van woningcorporaties: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. 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. 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.

2.3 Vrije kavels

De basisgrondprijs en/of kavelprijs voor vrije kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap is € 300,- /m2 t/m een oppervlakte van 500 m2 (precieze overeen te komen prijs is maatwerk,). Kavel groter 500 m2 of meer betreft maatwerk en verloopt op basis van taxatiewaarde.

2.3.1 Toewijzing kavels

Beschikbaarheid van gemeentelijke bouw kavels wordt via diverse kanalen (internetpagina van de gemeente, sociale media, lokaal weekblad) bekend gemaakt. In de betreffende publicatie wordt uitgelegd welke bouw kavels worden uitgegeven, het verkoopproces (inschrijving, loting ed.), evenals de oppervlakte en de grondprijs.

2.4 Overige woningbouw

Er is een toename in vraag/aandacht voor specifieke doelgroepen en woonvormen. Denk hierbij aan vluchtelingen, statushouders, zorgbehoevenden, tijdelijke woningen, standplaatsen en tiny-houses. Bij dit soort ontwikkelingen is maatwerk vereist.

3 GRONDPRIJZEN NIET WONINGBOUW

3.1 Bedrijventerreinen

In de gemeente zijn geen bedrijven/industrieterreinen aanwezig maar is wel sprake van een kleine clustering van bedrijven in Wijlre aan de Industrieweg. Door dit gegeven wordt geen richtprijs vastgesteld voor grond met de bestemming bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat de gemeente een marktconforme grondprijs ontvangt. Grondprijsbepaling voor grond met de bestemming bedrijventerrein vindt derhalve plaats via taxatie.

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).

3.3 Commerciële gronden zoals kantoren, winkels, horeca

Grondprijsbepaling voor deze functies vindt plaats via taxatie.

3.4 Nutsvoorzieningen

De komende jaren moet het elektriciteitsnetwerk in Nederland worden uitgebreid. Om dit mogelijk te maken is een verzwaring van het net noodzakelijk. Transformatorstations zijn hiervan een belangrijk onderdeel en dienen op grote schaal te worden bijgeplaatst. Vanuit de nutsbedrijven heeft het de voorkeur deze stations in openbaar gebied te plaatsen (gemeentegrond). Per locatie zal beoordeeld worden op welke wijze medewerking verleend kan worden aan deze behoefte. Hierbij prevaleert het vestigen van een zakelijk recht boven de verkoop van de grond. Onder 'nutsvoorzieningen' wordt nadrukkelijk niet verstaan zendapparatuur voor telecomproviders.

3.5 Overige functies

Grondprijsbepaling voor deze functies vindt plaats via taxatie.

4 RESTSTROKEN

4.1 Verkoop reststroken

Het is bekend dat diverse stroken gemeentelijk eigendom in gebruik zijn door derden. Meestal zijn voor deze, vanuit historisch ontstane situaties, mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt. Bestaande afspraken worden omwille van capaciteit niet actief geactualiseerd. Bij nieuwe gevallen van gebruik dan wel verzoeken tot koop, geldt een terughoudend standpunt door de toenemende druk op het ruimtebeslag vanuit de verschillende opgaven (klimaat, energie).

Verkoop van reststroken betreft maatwerk en zal per geval zorgvuldig worden afgewogen. In de afweging dient in ieder geval rekening gehouden te worden met het groenbeleidsplan en groenonderhoudsplan van de gemeente en/of eventuele andere factoren vanuit stedenbouwkundig oogpunt, civieltechnische, verkeerveiligheidsaspecten, etc.

Voor reststroken die als structurele uitbreiding van het woongenot worden gebruikt kan een huurovereenkomst worden afgesloten, als verkoop niet mogelijk/wenselijk is. Hierbij geldt een huurprijs van € 6,50/m²/jaar met een minimum van € 50,-. Een bruikleenovereenkomst "om niet" wordt alleen gebruikt als sprake is van een tijdelijk karakter en geen structureel gebruik.

De gemeente beoordeelt per geval of er sprake is van bebouwingsmogelijkheden of niet, conform de uitgangspunten van de Omgevingswet/Omgevingsplan. Bebouwingsmogelijkheden zijn de mogelijkheid tot aanbouw of het bouwen van een bijgebouw, al dan niet vergunningsvrij.

Voor reststroken tot 150 m² gelden de volgende grondprijzen:

- € 70,-/m² voor gronden zonder bebouwingsmogelijkheden
- € 120,-/m² voor gronden met bebouwingsmogelijkheden.

Reststroken vanaf 150 m² of meer worden niet als restgronden gezien en komen niet in aanmerking voor de vaste prijzen. Voor deze gronden zal via een taxatie de waarde worden bepaald. De kosten voor de taxatie zijn voor rekening van de aanvrager.

4.2 Antennemasten

Voor de antennemasten op gemeentegrond geldt het principe van een huurovereenkomst met de eigenaar van de mast. De grond blijft in eigendom van de gemeente. Het is voor een eigenaar van de mast mogelijk om andere providers de mast te laten gebruiken. Hierbij worden kosten voor medegebruik bij de eigenaar van de antennemast in rekening gebracht.

Op dit moment zijn voor alle opstelpunten doorlopende huurcontracten gesloten waarbij de jaarlijkse vergoeding wordt geïndexeerd op basis van het cpi-indexcijfer waarbij een minimale 0% index wordt gehanteerd. Voor de sirenemasten (eigendom van de Staat) geldt een huurcontract waarbij vanwege het maatschappelijke karakter van de mast geen huren worden geïnd.

4.3 Jacht- en visrecht

Het jacht- en visrecht wordt vervat in een overeenkomst met een looptijd van 6 jaar. Voor de houder van de overeenkomst wordt een gebruiksvergoeding gehanteerd. In de gemeente is slechts één overeenkomst (goedgekeurd door de kamer van binnenvisserij) voor de verhuur van het visrecht uitgegeven waarbij een gebruiksvergoeding geldt van € 100,- per jaar voor ca. 0.935 ha. viswater. In de gemeente zijn daarnaast 4 huurovereenkomsten met Wildbeheereenheden uitgegeven waarbij een gebruiksvergoeding geldt van € 1,- per jaar.

4.4 Erfpacht

Erfpacht komt in de gemeente nagenoeg niet voor en wordt ook niet actief ingezet. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan. De jaarlijkse vergoeding die daarvoor betaald wordt noemt men de canon. De canon is gebaseerd op de grondwaarde (uitgifteprijs voor de verkoop van (bouw)kavels). De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Gezien erfpacht zeer beperkt voorkomt is sprake van maatwerk en de dan geldende marktconforme percentages.

5. SLOTBEPALING

Deze notitie treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Deze notitie wordt aangehaald als : "Notitie grondprijsbeleid 2024 tot en met 2027 en grondprijzen 2025"

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittern in zijn vergadering van 5 juni 2025.

*de raadsgriffier,
mr. R. Reichrath ing.*

*de voorzitter,
N.H.C. Ramaekers-Rutjens*