

Grondprijzenbrief 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennepe,

- Gelezen het voorstel van 8 januari 2025
- Overwegende dat het een bevoegdheid van B & W is om de grondprijzen vast te stellen;
- Gelet op art. 160, lid 1, onder d, Gemeentewet;

besluit:

De Grondprijzenbrief 2025 vast te stellen en de Grondprijzenbrief 2023 in te trekken.

Dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie in het elektronisch Gemeentebblad.

Aldus besloten in de vergadering van 14 januari 2025.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Gennepe,

De secretaris, Bart Teunissen

De burgemeester, Hans Teunissen



Grondprijzenbrief 2025
Gemeente Gennepe

Datum: 14-01-2025
Status: Besloten

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	
1.2	Doelstelling	
1.3	Grondprijzenbrief 2025	
1.4	Inwerkingtreding	
1.5	Leeswijzer	
2.	Grondprijzen 2025 samenvatting	6
3.	Woningbouw.....	7
3.1	Marktontwikkelingen	
3.2	Sociale woningbouw	
3.3	Vrije sector koop	
4.	Commercieel vastgoed	9
4.1	Bedrijventerrein	
4.2	Kantoren	
4.3	Detailhandel	
4.4	Recreatie/Leisure	
5.	Overige functies	10
5.1	Maatschappelijk voorzieningen	
5.2	Nutsvoorzieningen	
5.3	Snippergroen / reststroken	
Bijlage 1	Grondwaardemethoden	12
1.1	Residuele waardebeoordeling	12
1.2	Comparatieve methode	13
1.3	Grondquote.....	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Gennep is als beleidslijn opgenomen dat het college jaarlijks een Grondprijzenbrief vaststelt. Onderhavige brief betreft de uitwerking van die beleidslijn. In de Grondprijzenbrief zijn reële, marktconforme grondprijzen opgenomen die de gemeente in 2025 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. De Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Gennep, dient als onderlegger bij deze Grondprijzenbrief 2025.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van de Grondprijzenbrief 2025 is meerledig.

- Kaderstellend: Met het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2025 vormt de brief een kader voor toekomstig handelen bij de uitgifte van gronden. Daarmee wordt ad hoc handelen en willekeur zoveel mogelijk voorkomen en zorgt de brief voor continuïteit. Afwijken kan, maar dan is (extra) motivering nodig.
- Transparantie: Zowel intern als extern is middels deze Grondprijzenbrief transparant welke grondprijzen de gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden met verschillende functies, waardoor de gemeente zoveel mogelijk transparant en consequent handelt.

1.3 Grondprijzenbrief 2025

Het uitgangspunt van de gemeente Gennep is het hanteren van marktconforme grondprijzen die in principe residueel worden bepaald. De uitzonderingen hierop betreffen commercieel vastgoed en overige functies. Voor deze categorieën geldt dat de grondwaarde op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald, danwel dat een vaste grondprijs geldt. Voor een toelichting op de methode van residueel rekenen zie bijlage 1.

Het is niet mogelijk voor alle denkbare locaties en bestemmingen eenduidig de grondwaarde aan te geven. In alle gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging. Indien er sprake is van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie gebeurt dit op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

De in deze brief gepresenteerde grondprijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond, kosten koper en zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de grondprijs 21% BTW te worden betaald.

1.4 Inwerkingtreding

De onderhavige Grondprijzenbrief 2025 treedt in werking vanaf de vaststelling door het college van B&W. Deze Grondprijzenbrief is geldend totdat een actualisatie van de onderhavige Grondprijzenbrief bij collegebesluit in werking treedt. De voorliggende Grondprijzenbrief is niet van toepassing op reeds ondertekende koopovereenkomsten dan wel reeds schriftelijk gedane aanbiedingen in de periode tot

de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2025 door het college van B&W. Bij nieuwe overeenkomsten gelden de bepalingen conform voorliggende Grondprijzenbrief 2025.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de te hanteren grondprijzen in 2025 in de gemeente Gennep. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele marktontwikkelingen voor woningbouw voor Nederland en de COROP-regio Noord-Limburg. Vervolgens worden de te hanteren grondprijzen voor zowel de vrije sector woningbouw als sociale woningbouw benoemd. In hoofdstuk 4 worden de grondprijzen voor commercieel vastgoed beschreven en tot slot worden in hoofdstuk 5 de grondprijzen voor maatschappelijk voorzieningen, nutsvoorzieningen en snippergroen behandeld.

2. Grondprijzen 2025 samenvatting

Woningbouw sociaal	Euro / m2 kavel	Euro / m2 BVO
Sociale huur grondgebonden	200	
Sociale huur gestapeld		195
Sociale koop grondgebonden	250	
Sociale koop gestapeld		240
Woningbouw vrije sector	Euro	
Grondgebonden (per m2)	300-450	
Gestapeld (per woning)	55.000-75.000	
Commercieel vastgoed		methodiek
Bedrijven		Taxatie
Kantoren		Taxatie
Detailhandel		Taxatie
Recreatie/leisure		Taxatie
Overige functies	Euro /m2	Euro/stuk
Maatschappelijk	185	
Nutsvoorzieningen	250 (tot 100m2)	
Zend- en reclamemasten		7.500
Snippergroen achtererf	120	
Snippergroen voorerf	60	
Verhuur gronden – per jaar		
Verkoopwaarde x 4%		

Figuur 1: Samenvatting grondprijzen gemeente Gennepe

3. Woningbouw

3.1 Markontwikkelingen

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is structureel. De afgelopen jaren zijn gekenmerkt door forse prijsstijgingen en procentueel hoge overbiedingen op woningen. In het voorjaar van 2022 leken de eerste signalen van een afkoelende woningmarkt zichtbaar. Het aantal biedingen en bezichtigingen per woning liep terug en de woningen staan langer te koop (NVM, 2022). De oorlog in Oekraïne heeft de inflatie aangejaagd en huishoudens zijn een steeds groter aandeel van hun inkomen kwijt aan energielasten. De ECB heeft de officiële rentetarieven in 2022 voor het eerst sinds lange tijd verhoogd om de inflatie in te perken. De hypotheekrente is daarnaast (mede) door toenemende onzekerheid op financiële markten toegenomen. Echter, doordat de inkomens ook gestegen zijn kunnen inwoners nog steeds hoge hypotheek opnemen waardoor de woningprijzen alsnog gestegen zijn en de verwachting is dat deze ook nog blijven stijgen. Daarnaast zijn de bouwkosten ook niet afgenomen. De verwachting is dat dit in 2025 ook niet zal afnemen. Het woonzorgbehoefte onderzoek 2023, uitgevoerd door STEC, heeft aangetoond dat er een grote behoefte is naar nieuwe woningen in Gennep. Dit resulteert in extra druk op de lokale woningmarkt en stijgende prijzen.

3.2 Sociale woningbouw

Vanuit de volkshuisvestelijke doelstelling(en) rekent de gemeente Gennep niet de volledige grondprijs voor sociale woningbouw. Hierdoor worden de woningcorporaties in staat gesteld wooneenheden te realiseren en te verhuren onder de liberalisatiegrens en wordt de realisatie van betaalbare woningbouw in de categorie sociale koop gestimuleerd. De gemeente Gennep maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw en tussen sociale huur en sociale koop. Sociale huurwoningen zijn woningen die door een woningcorporatie worden verhuurd met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens van € 900,07 per maand (prijspeil 2025). Sociale koopwoningen betreffen woningen met een maximale verkoopprijs van € 280.000 VON.

Segment	Woningtype	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Sociale huur	Grondgebonden	200	per m ² kavel
Sociale huur	Gestapeld	195	per m ² BVO
Sociale koop	Grondgebonden	250	per m ² kavel
Sociale koop	Gestapeld	240	per m ² BVO

Figuur 2: Grondprijzen sociale woningbouw

3.3 Vrije sector koop

De grondprijzen voor vrije sector woningen in het koopsegment zijn tot stand gekomen op basis van een residuele grondwaardeberekening. Ten behoeve van deze berekening is een marktscan uitgevoerd naar de VON-prijzen van de verschillende woningtypologieën in de gemeente Gennep en omliggende

gemeenten. Aan de hand van de verschillende bouwkosten per woningtypologie zijn de residuele grondwaarde berekend. Daarbij heeft ook een vergelijk met de gehanteerde grondprijzen in de regiogemeenten plaatsgevonden. In de residuele grondwaardeberekeningen is onderscheid gemaakt in zes verschillende woningtypen: de rijwoning, de hoekwoning, de twee-onder-één-kap-woning, de vrijstaande woning, de levensloopbestendige woning (allen grondgebonden) en het appartement (gestapeld). In onderhavige Grondprijzenbrief 2025 wordt een gemiddelde indicatieve bandbreedte van de grondprijs per grondgebonden (m² kavel) en gestapelde woning (per woning) gecommuniceerd. Per project is de daadwerkelijke residuele grondwaarde per woningtypologie maatwerk.

Bandbreedte grondprijzen vrije sector woningbouw			
Type woning	min. (EUR)	max. (EUR)	Eenheid
Grondgebonden	300	450	per m ² kavel
Gestapeld (ca. 100 m ² GBO)	55.000	75.000	per woning

Figuur 3: Grondprijzen vrije sector woningbouw

4. Commercieel vastgoed

Ten aanzien van de commerciële vastgoedmarkt geldt dat de vraag sterk locatie en sectorafhankelijk is. De commerciële vastgoedmarkt blijft een specifiek segment. Waar zich in de markt kansen voordoen wordt heel gericht vastgoed gerealiseerd. Voor kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel geldt dat nieuwbouw vrijwel uitsluitend tot stand komt op locaties die zich reeds hebben 'bewezen'.

4.1 Bedrijventerrein

Ingeval de gemeente Gennep gronden uitgeeft voor bedrijfsdoeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.2 Kantoren

Ingeval de gemeente gronden uitgeeft voor kantoor doeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.3 Detailhandel

Ingeval de gemeente gronden uitgeeft voor detailhandel doeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.4 Recreatie/Leisure

Voor de uitgifte van gronden voor recreatie/leisure doeleinden zal de gemeente de grondwaarde bepalen op basis van maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

5. Overige functies

Naast woningen en commercieel vastgoed is er nog de categorie overige functies, waarvoor in onderhavige Grondprijzenbrief 2025 een vaste grondprijs wordt afgegeven. Bij categorie 'overige functies' is bovendien het volgende uitgangspunt van toepassing: Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak.

5.1 Maatschappelijk voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen betreffen voorzieningen zonder winstoogmerk. Onder maatschappelijke voorzieningen worden openbare voorzieningen verstaan zoals onderwijs, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, en sociaal-culturele instellingen. Voor maatschappelijke gronden hanteert de gemeente Gennep een vaste grondprijs per m².

Maatschappelijk	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Maatschappelijk	185	per m ² kavel

Figuur 4: Grondprijs maatschappelijke voorzieningen

5.2 Nutsvoorzieningen

Indien een nutsbedrijf grond wil kopen voor speciale voorzieningen, zoals verdeelstations of een wijkcentrale, dan hanteert de gemeente Gennep daar een vaste grondprijs per m² voor, namelijk 250 euro. Daarbij geldt dat bij percelen groter dan 100 vierkante meter, gelegen buiten de bebouwde kom, een onafhankelijke taxatie de verkoopprijs bepaald. Tevens geldt voor zend- en reclamemasten een vaste grondprijs per stuk.

Nutsvoorzieningen	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Nutsvoorzieningen	250	tot 100 m ² kavel
Zend- en reclamemasten	7.500	per stuk

Figuur 5: Grondprijs nutsvoorzieningen

5.3 Snippergroen / reststroken

De gemeente Gennep gaat bij de verkoop van snippergroen en groenstroken uit van een vaste prijs per m². Bij de verkoop van reststroken wordt onderscheid gemaakt tussen voortuinen en achtertuinen. Ligt de gemeentelijke restrook voor de voorgevelrooilijn van uw woning? Dan betaalt u de helft van de prijs ten opzichte van een restrook die achter de voorgevelrooilijn van uw woning ligt.

Reststroken - verkoop	Grondprijs (EUR)	Eenheid
-----------------------	------------------	---------

Restroken voorerfgebied	60	per m ² kavel
Reststroken achtererfgebied	120	per m ² kavel

Figuur 6: Grondprijs verkoop snippengroen

Naast verkoop van deze stukken grond is er ook een mogelijkheid tot huren van de grond. Hiervoor geldt 4% van de verkoopwaarde met een minimum van € 75,- per te verhuren perceel.

Reststroken - verhuur per jaar	
Snippengroen	Grondwaarde verkoop x 4%

Figuur 7: Grondprijs verhuur snippengroen

Bijlage 1 Grondwaardemethoden

Het belangrijkste uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen is dat de gemeente Gennep voor de grond vraagt wat deze waard is in het vrije handelsverkeer; niet meer en niet minder. Dit beleid is immers geen doel op zich, maar moet ruimtelijke ontwikkelingen ondersteunen. Impliciet subsidiëren is daarbij niet aan de orde. Gemeente Gennep geeft daarbij de voorkeur aan residueel rekenen, aangevuld met een comparatieve toetsing. Het voeren van een marktconform grondprijsbeleid is het uitgangspunt voor de gemeente Gennep. Er zijn diverse methoden om grondprijzen te bepalen. Ze hebben allemaal specifieke voor- en nadelen. Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting van de meest voorkomende waarderingstechnieken.

1.1 Residuele waardebepaling

Residuele grondwaarde methode

Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkelfee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal kan te betalen voor de grond. Deze werkwijze wordt in onderstaande figuur toegelicht.

VON-prijs, Incl. BTW	€ 350.000
BTW	€ 60.744
VON-prijs excl. BTW	€ 289.256 -/-
Bouwkosten	€ 180.000
Bijkomende kosten	€ 46.800
Incl. AK en Winst en risico	
Stichtingskosten excl. BTW	€ 226.800 -/-
Residuele grondwaarde	€ 62.456

Figuur 1: Voorbeeld residuele grondwaardeberekening.

Bepalen opbrengsten

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen kan gebruik gemaakt worden verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Met deze gegevensbronnen zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m² gebruiksooppervlakte per woningtype te bepalen.

Bepalen kosten

De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Voor de bouwkosten per woningcategorie is Bouwkostenkompas een vaak gehanteerde bron.

1.2 Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid of objectkenmerken als een betere bouwkwiteit (zowel technisch als architectonisch). De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.

1.3 Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (bijvoorbeeld 30%) van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten.