

## Grondprijzenbrief 2026 gemeente Sittard-Geleen

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

De grondprijzenbrief waarin beleidsprijzen en uitgangspunten voor grondwaardering worden vastgesteld is een onderdeel van de praktische uitwerking van de beleidsrichting die in de Nota grondbeleid 2026 van Sittard-Geleen is geformuleerd. De vaststelling van de grondprijzenbrief is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.

De gemeente Sittard-Geleen hanteert een marktconform grondprijnsbeleid. Dat betekent dat ze een prijs hanteert die gelijk is aan de waarde van de grond. In het grondbeleid maakt zij echter wel altijd een goede afweging tussen verschillende functies die op de betreffende locatie gerealiseerd kunnen worden. Grond is immers schaars. Bij deze afweging is echter niet de hoogte van de grondprijs (de opbrengst) alleen leidend. Ook de mate waarin projecten bijdragen aan belangrijke maatschappelijke thema's voor de gemeente worden hierbij meegenomen.

De gemeente is verplicht om marktconforme grondprijzen te hanteren. Het niet hanteren van marktconforme grondprijzen is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.

#### 1.2 Uitgangspunten

Het grondprijnsbeleid is een instrument om richting te geven aan de wijze waarop de gemeente deelneemt aan de markt van bouwrijpe grond met de volgende uitgangspunten:

- de gemeente hanteert marktconforme prijzen als uitgangspunt voor de prijsbepaling op basis van de residuele waarde methode, vergelijkend marktonderzoek (comparatief) en onafhankelijke taxaties;
- bij conflicterende publieke doeleinden zal een integrale belangenafweging plaatsvinden en wanneer afgeweken wordt van de (financiële) begrotingskaders zal dit aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd;
- de grondprijzen gelden vanaf vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders;
- alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief btw, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd;
- de grondprijzenbrief is een openbaar document.

#### 1.3 Marktonderzoek grondprijzen

Vanwege enkele grote nieuwbouwprojecten in de gemeente en de snelle ontwikkelingen op de vastgoeden- en grondmarkt denk aan de (doorgaande) gestegen huizenprijzen, bouwkosten en nieuwe wet- en regelgeving (Omgevingswet, Wet versterking regie volkshuisvesting, Wet goed verhuurderschap etc.) heeft een uitgebreide markt- en grondprijsanalyse plaatsgevonden<sup>1</sup>.

## 2 Woningbouw

### 2.1 Ontwikkelingen

#### *Omgevingsvisie*

De huidige woningbehoefteprognose gaat tot 2030 uit van een bruto behoefte van circa 1100 nieuwe woningen in Sittard, 900 in Geleen en 600 in de dorpen (samen circa 2600 woningen). Aan de andere kant verwachten we dat ongeveer 2000 woningen niet meer aansluiten bij de behoefte. Dat zijn vooral oude woningen die niet te verduurzamen zijn en niet levensloopbestendig zijn.

Verder zien we dat als de huidige trend doorzet de woningbehoefte na 2030 daalt. Als de behoefte aan woningen voor nieuwe inwoners van buiten de gemeente toeneemt, bijvoorbeeld vanwege de groei van Brainport Eindhoven, verandert dit. Het is dan ook van belang onze gemeente nog aantrekkelijker te maken om te blijven of gaan wonen. Niet in de laatste plaats om de beroepsbevolking op peil te houden.

1 ) Rapport Stec Groep: Grondprijzen woningbouwlocaties en overige segmenten ( 6 februari 2026)

We werken daarom samen aan de transformatie, verbouwing en sloop van bestaande woningen die niet meer in de behoefte voorzien. De mate waarin we hierin slagen bepaalt de behoefte aan nieuwe woningen. Hierop vooruitlopend en om ruimte te bieden aan nieuwe inwoners, stimuleren we op bepaalde plekken de bouw van nieuwe woningen in onze gemeente. In de Woondeal Limburg spraken we met Rijk en provincie af dat we tot en met 2030 een 1845 woningen toevoegen. Hier bovenop hebben we een aanvullende ambitie van 500 woningen in het stationsgebied in Sittard. Daarnaast werken we mee aan de huisvesting voor bepaalde doelgroepen zoals studenten.

Stand van zaken ultimo 2025 is dat er 860 woningen gebouwd zijn, 854 in harde plannen zitten en 350 in zachte plannen (met verwachte bouw uiterlijk 2030). De programmering is verder uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma dat in augustus 2025 door het college is vastgesteld.

#### *Sittard Centraal*

Bovenop onze afspraken uit de Woondeal Limburg hebben we tot 2030 voor het stationsgebied een aanvullende ambitie van 500 woningen. Deze dragen bij aan het transformeren van het stationsgebied naar een moderne woon- en werkomgeving. Met de zes Limburgse intercitygemeenten hebben we een ontwikkelperspectief geschetst voor de stationslocaties: Limburg Centraal. Op termijn zien we hier mogelijkheden voor nog eens ruim 2000 extra woningen. De stationsomgeving van Sittard is de meest logische plek voor studentenhuisvesting, door de goede verbindingen met de lokale scholen en de universiteiten van Maastricht en Eindhoven. Aan de westkant is daarom nu al ruimte voor woonvormen vergelijkbaar met PIT ground, gericht op (internationale) studenten en werknemers (bovenop de 500 woningen zoals hierboven genoemd). Hierdoor wordt het gebied al langzaam klaargemaakt voor een eventuele latere volledige ontwikkeling.

#### *Wet versterking regie volkshuisvesting<sup>2</sup>*

Met inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) stelt het Rijk strengere eisen aan de betaalbaarheid van nieuwbouw in het woningbouwprogramma. Twee derde van de nieuwbouw moet in het betaalbare segment landen. In Sittard-Geleen hanteren we de verdeling: 1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar en 1/3 overig.

## **2.2 Methoden van grondprijsbepaling**

### *Residuele grondwaardebepaling*

De residuele waarde berekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. De werkwijze voor woningen is als volgt: uit de Vrij op Naam (VON)-prijs (verkoopopbrengsten) wordt de btw gehaald. Daarna worden de stichtingskosten<sup>3</sup> (exclusief btw) van deze VON-prijs afgehaald. De waarde van de grond die resteert is het residu of de residuele waarde.

Voorbeeldberekening residuele waarde berekening woning:

Prijs Vrij Op Naam (VON)	387.200
Btw	-67.200
Inkomsten ontwikkelaar	320.000
Stichtingskosten (exclusief btw)	-270.000
Grondwaarde (exclusief btw)	50.000

### *Comparatieve methode*

De grond waarvoor een grondprijs nodig is, wordt vergeleken met transacties uit het verleden of aanbiddingen van grond door andere gemeenten. Op basis van deze vergelijking wordt een grondprijs bepaald.

### *Tender (met of zonder bodemprijs)*

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en met een programma van eisen als basis.

## **2.3 Koopwoningen**

Uitgangspunt voor de bepaling van grondprijzen voor woningbouw kavels voor koop is de residuele grondwaarde methode eventueel gecombineerd met een taxatie/waardebepaling door een onafhankelijk adviseur.

2 ) Zal naar in verwachting in 2026 in werking treden

3 ) Stichtingskosten: Bouwkosten + bijkomende kosten + opslag voor winst en risico

## 2.4 Grondwaarde sociale woningbouw

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform art 13 (Maximale huurgrens) Wet op de Huurtoeslag (i.c. de woningcorporaties). Hierbij geldt een vaste grondprijs per kavel/appartement. Voor deze categorie verplicht de koper zich de op het verkochte te stichten woningen uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning.

De sociale kavelprijs bedraagt € 19.700,- ex btw. Deze grondwaarde is gebaseerd op de residuele waarde van een gemiddelde sociale woning (grondgebonden of appartement)<sup>4</sup>.

## 2.5 Grondwaarde woningen midden huur

Uitgangspunt voor de grondwaarde in het midden huursegment is de residuele waarde methodiek. Hiervoor gebruiken we het bruto aanvangsrendement (BAR). Door de jaarhuur te delen door het BAR wordt de exploitatiewaarde ofwel de beleggingswaarde bepaald. De grondwaarde is de resultante van de beleggingswaarde minus de stichtingskosten.

De grondprijs voor een kavel/woning bedraagt tussen de € 24.700,- en € 42.400,- afhankelijk van het woningtype.

## 2.6 Studenten eenheden

Ook bij de bepaling van de grondwaarde van studenteneenheden is de residuele waarde methodiek het uitgangspunt.

De residuele grondwaarde per studenteneenheid bedraagt € 170,- exclusief btw per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo).

## 2.7 Grondprijs voor Tiny houses

Een Tiny house heeft een maximaal woonoppervlak van 50 m<sup>2</sup> en staat op een kavel met een oppervlakte van gemiddeld 300 m<sup>2</sup>, waarbij maximaal 100 m<sup>2</sup> wordt gebruikt (ten behoeve van het tiny house en een eventuele (moes)tuin)<sup>5</sup>

### *Marktconforme grondprijs koop en huur*

Op basis van de comparatieve methode zijn de grondprijzen voor Tiny houses in verschillende gemeenten vergeleken. Gelet op de ligging en kenmerken van de gemeente Sittard-Geleen is een grondprijs van € 330,- per m<sup>2</sup> bvo marktconform.

Uitgaande van een realistische markthuur en rekenrente bedraagt de huurprijs bij Tiny houses € 16,50 per m<sup>2</sup> kavel per jaar (uitgangspunt is tijdelijke verhuur van ongeveer 10 jaar).

## 3 Kantoren- en bedrijventerreinen

### 3.1 Beleid

De omgevingsvisie 2025-2040 vormt het strategische beleidskader waarin kantoren- en bedrijventerreinen zijn geïntegreerd met de (maatschappelijke) doelen voor economie mobiliteit en duurzaamheid. Actuele thema's die hierin spelen zijn netcongestie en digitale transitie.

Het beleid sluit aan bij regionale economische en ruimtelijke opgaven met een focus op efficiënt ruimtegebruik, innovatie en leefkwaliteit.

### 3.2 Kantorenlocaties

De gemeente werkt met het Sittard-Centraal gebiedsprogramma aan de transformatie van de stationsomgeving (waar beide kantorenlocaties onder vallen) naar een aantrekkelijk stedelijk en economisch gebied met wonen, werken en voorzieningen in samenhang. Dit heeft gevolgen voor de huidige functie van de locaties.

In afwachting van de nieuwe invulling van de huidige kantoorlocaties worden de grondprijzen niet bijgesteld<sup>6</sup>.

Uitgifteprijzen gemeentelijke kantorenlocaties

4 ) Stec Groep: met de maatstaven en parameters die gelden voor sociale woningbouw

5 ) Beleidsregel Tiny houses gemeente Sittard-Geleen (2021)

6 ) De nieuwe grondwaarde wordt bepaald op basis van de nieuwe functie en voorzien van een onafhankelijke taxatie.

Project	Uitgeefbare m2	Prijs excl. BTW/ m2 2024	Prijs excl. BTW/ m2 2026
Kantorenpark Fortuna	18.820	€ 150	€ 150
Kantorenpark Station	11.160	€ 150	€ 150
Totaal	29.980		

### 3.3 Bedrijventerreinen

Op dit moment zijn er in de gemeente Sittard-Geleen nog uitgeefbare kavels beschikbaar op het Mauritspark (Geleen). Deze kavels zijn in 2024 getaxeerd op een prijs van € 120,- per m2. Bij uitgifte zal een hernieuwde taxatie plaatsvinden.

Uitgifteprijsen gemeentelijke bedrijventerreinen

Project	Uitgeefbare m2	Prijs excl. BTW/ m2 2024	Prijs excl. BTW/ m2 2026
Mauritspark	10.180	€ 120	N.n.b.
Totaal	10.180		

## 4 Overige functies

### 4.1.1. Gronden voor maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk

Onder de functie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt denk hierbij aan<sup>7</sup>:

- Onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen;
- Verzorgings- of verpleegtehuizen;
- Welzijnsgebouwen, brandweerkazernes, politiebureaus, bibliotheken;
- Religieuze voorzieningen.

De verkoopprijs voor gronden met maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk wordt bepaald door een onderbouwde onderliggende kostenrekening.

### 4.1.2. Gronden voor maatschappelijke doeleinden met winstoogmerk

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

- Medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en apothekers;
- Particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven;
- Commerciële sportvoorzieningen.

Kader is een marktconforme grondprijs voorzien van een waardebeoordeling door een externe taxateur.

### 4.1.3. Nutsvoorzieningen: midden- en hoogspanningsstations

Er is momenteel een grote transitieopgave gaande m.b.t. de energievoorziening. Dat betekent o.a. dat er een grote netverzwaring nodig is die zich ondermeer uit in het vervangen en/of toevoegen van een groot aantal trafohuisjes. Ook is er behoefte aan midden- en hoogspanningsstations. Voor de bepaling van de grondprijs van midden- en hoogspanningsstations vindt maatwerk plaats op basis van taxatie.

Locaties voor trafohuisjes /POP stations<sup>8</sup> worden niet verkocht, uitgifte vindt plaats op basis van een opstalrecht eventueel gecombineerd met een recht van dienstbaarheid. Zie 5.2.1 voor een verdere toelichting.

## 4.2 Detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel (supermarkt etc.) en horeca zijn marktconform en sterk afhankelijk van functie en locatie. De grondprijs zal daarom per individuele verkoop bepaald worden.

7 ) Niet limitatief

8 ) POP stations (Point of Presence): dit zijn kleine centrales die nodig zijn in de openbare ruimte t.b.v. van het glasvezelnet.

De grondprijs voor detailhandel en horeca wordt residueel bepaald en voorzien van een waardebeoordeling door een externe taxateur. De verschillen tussen locaties nopen tot een grondprijsbepaling per ontwikkeling. Bij het bepalen van de grondprijs zijn de actuele huurprijzen en het door beleggers gewenste rendement belangrijke parameters. Andere belangrijke elementen zijn de locatie en het verzorgingsniveau.

#### 4.3 Parkeren

Voor parkeren geldt dat de verkoopprijs van de grond gerelateerd wordt aan de functie met als uitgangspunt marktconformiteit (op basis van taxatie).

#### 4.4 Reststroken (kleinschalige gronduitgiften)

In de vastgestelde beheernota verkoop reststroken is opgenomen om te werken met vaste prijzen per m<sup>2</sup> door middel van de zogenaamde "rubricering-methode". Bij deze methode worden percelen in drie verschillende zones gerubriceerd en is per zone een vaste prijs bepaald. De drie te onderscheiden delen zijn als volgt:

1. Rubriek 'voortuin': grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel;
2. Rubriek 'zij- en achtertuin': grond vanaf de voorgevel langs de woning en de grond achter de woning tot een diepte van 30 meter achter de voorgevel;
3. Rubriek 'weide': de grond vanaf een diepte van meer dan 30 meter achter de voorgevel en de grond vanaf een breedte van meer dan 30 meter vanaf de zijgevel.

De prijzen worden periodiek (vierjaarlijks) geïndexeerd:

Rubriek	Prijs per m <sup>2</sup> 2024 <sup>9</sup>	Prijs per m <sup>2</sup> 2026
Voortuin	€ 18,60	€ 18,60
Zij- en achtertuin	€ 47,60	€ 47,60
Weide	€ 23,80	€ 23,80

### 5 Overige vormen van gronduitgifte

Grond kan in eigendom uitgegeven worden, maar er kan ook gekozen worden voor erfpacht. Eveneens is het mogelijk om grond uit te geven met een recht van opstal, of te verpachten als het agrarische gronden betreft. Hieronder worden de varianten kort beschreven.

#### 5.1 Erfpacht

Gronduitgifte vindt vooral plaats in de vorm van verkoop in eigendom. Een andere, wellicht minder bekende, vorm is het uitgeven van grond in erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft om een stuk grond en de eventuele bebouwing daarop te gebruiken.

De gemeente behoudt bij erfpacht het zogeheten bloot eigendom. Omdat erfpacht een zakelijk recht is, brengt dat met zich mee dat er sprake is van zaaksgevolg: de erfpachter kan zijn recht uitoefenen tegen iedereen die er inbreuk op maakt en bij overdracht van de eigendom blijft het erfpachtrecht bestaan en gaat mee over op de nieuwe eigenaar. De erfpachter is met uitsluiting van eenieder (dus ook de eigenaar) bevoegd de zaak te gebruiken en te houden. Erfpacht is als gebruiksvorm bijna eigendom. De grondeigenaar mag echter wel erfpachtvoorwaarden stellen in de akte van vestiging. Veelal wordt het recht van erfpacht gevestigd voor bepaalde tijd. Er is dan een einddatum opgenomen in de akte van vestiging.

De prijs voor erfpacht bestaat uit een percentage van de grondwaarde, de zogenaamde canon. De grondwaarde is afhankelijk van de functie en wordt via een onafhankelijke taxatie bepaald, evenals het canonpercentage. Als het recht van erfpacht eventueel wordt omgezet naar 'vol' eigendom wordt de reeds betaalde canon niet verrekend met de koopsom van de grond.

De gronduitgiftvorm van erfpacht wordt door de gemeente Sittard-Geleen (beperkt)

Daarnaast kan de gemeente in bepaalde gevallen er bewust voor kiezen om een locatie in erfpacht uit te geven in plaats van verkoop om zo meer controlemogelijkheden te behouden op het gebruik.

9 ) Laatst actuele indexatie

Ook kan uitgifte in erfpacht een bruikbaar en betaalbaar alternatief zijn voor verkoop of verhuur. Sommige maatschappelijke initiatieven, gedragen door stichtingen en verenigingen, zijn financieel moeilijk te realiseren als er moet worden gekocht of gehuurd.

## 5.2 Recht van opstal

Het opstalrecht is het zakelijk recht om in, op of boven de grond van de eigenaar iets te bouwen, danwel werken of beplantingen in eigendom te hebben en of te verkrijgen.

De vergoeding voor het uitgegeven recht van opstal wordt retributie genoemd.

De (jaarlijkse) retributie komt tot stand door de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) te vermenigvuldigen met een percentage, de begrote rekenrente, vermeerderd met een opslag voor beheer- en administratiekosten onderbouwd door een onafhankelijke taxatie.

Recht van opstal wordt gevestigd ten behoeve van trafohuisjes, POP stations, telecomvoorzieningen (zendmasten), geldautomaten, laadpalen, maar ook voor gemeentelijke voorzieningen in of op andermans gronden (bijvoorbeeld ondergrondse waterbuffers, rioolvoorzieningen e.d.)

### 5.2.1 Trafohuisjes en POP stations

#### *Uitgangspunten trafohuisjes*

- Locaties voor trafohuisjes worden niet verkocht en blijven eigendom van de gemeente;
- Uitgifte vindt plaats op basis van een opstalrecht eventueel gecombineerd waar nodig met een recht van erfdiensbaarheid;
- De te betalen canon voor dit recht wordt in een keer voldaan en bedraagt 75% van de getaxeerde waarde (die door een onafhankelijke taxatie) is bepaald op € 150,- per m2 met een minimum van € 2.500,- k.k. per locatie.

Het gaat in de praktijk om grondposities van max 25- 35 m2 waarop een trafogebouw staat dat maximaal 15 m2 groot is en dat vergunning vrij kan worden geplaatst op basis van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bovengenoemde uitgangspunten gelden ook voor POP stations.

## 5.3 Pacht

De gemeente Sittard-Geleen verpacht landbouwgronden aan agrariërs. De gronden worden deels verpacht op basis van bestaande gereguleerde pachtovereenkomsten. Nieuwe gereguleerde verpachtingen worden al jarenlang niet meer gesloten omdat ze weinig voordeel bieden voor de gemeente. Bij gereguleerde pacht geldt immers een zware wettelijke bescherming van de pachter. Er is in de praktijk dan ook sprake van een soort uitsterf-situatie voor lopende langjarige gereguleerde verpachtingen. Het grootste deel van de gemeentelijke agrarische gronden wordt echter uitgegeven op basis van geliberaliseerde pachtovereenkomsten (art. 7:397 lid 1 BW). Die overeenkomsten worden afgesloten voor minimaal één en maximaal zes jaar<sup>10</sup>.

De prijsstelling van pachten die vallen onder het dwingende pachtrecht, geschiedt volgens de wet op basis van het Pachtprizenbesluit. Als dit mogelijk is, worden pachtprizen aangepast tot het maximum-niveau uit het Pachtprizenbesluit. Voor de prijsbepaling wordt daarnaast rekening gehouden met de landbouwkundige kwaliteit en door de gemeente opgelegde beperkende voorwaarden.

---

<sup>10</sup> Voorwaarden voor geliberaliseerde pacht/RVO.nl