

Grondprijzenbrief 2026

1. Inleiding

Deze Grondprijzenbrief komt voort uit de Nota Grondbeleid gemeente Beekdaelen 2024-2028, vastgesteld door de raad op 19 december 2023. Het grondbeleid vormt een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. De Grondprijzenbrief is een nadere uitwerking van grondbeleid en valt daarmee onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders (hierna: college). Het college stelt de Grondprijzenbrief jaarlijks vast binnen de kaders die de raad heeft vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2024-2028. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de grond wordt uitgegeven tegen marktconforme prijzen, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot staatssteun.

Het doel van de Grondprijzenbrief is om op transparante wijze, marktconforme financiële afspraken te kunnen maken met de potentiële afnemers van gemeentelijke gronden. Deze brief vormt een kader waarbinnen de onderhandelingen over de grondprijs plaatsvinden. Er kan sprake zijn van afwijkingen op de vastgestelde prijzen, bijvoorbeeld bij een ontwikkeling die niet wordt gerealiseerd binnen de gestelde kaders, maar wel een meerwaarde oplevert voor de gemeente en haar inwoners (maatwerk).

Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief kunt u contact opnemen met het team Grondzaken van de gemeente Beekdaelen via grondzaken-vastgoed@beekdaelen.nl

2.1 Ingangsdatum en herzieningsdatum

De in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen gelden met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2026 en worden elk jaar met ingang van medio januari herzien.

Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Bij elke grondaanbieding wordt aangegeven dat deze niet langer dan 6 maanden geldt.

2.2 Uitgangspunten

- Tenzij anders vermeld, gelden de gehanteerde kavel-/grondprijzen voor bouwrijpe gronden, exclusief BTW en/of exclusief kosten koper;
- Per situatie wordt bekeken of de grond bouwrijp aan de afnemer wordt geleverd of in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevindt (as is).
- Bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering.
- De genoemde prijzen gelden met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2026 en worden elk jaar met ingang van medio januari herzien, conform de consumentenprijsindex van het CBS. Dit is het gevolg van het feit dat de gemiddelde jaarindex van het voorafgaande jaar pas medio januari wordt gepubliceerd. Bij extreme marktontwikkelingen wordt tussentijds een prijsbijstelling voorgesteld, waarbij een marktconforme prijs het uitgangspunt blijft.

2. Methoden van grondprijsbepaling

In de Nota Grondbeleid gemeente Beekdaelen 2024-2028 wordt omschreven welke methoden kunnen worden gebruikt om grondprijzen te bepalen. De methode die wordt toegepast, verschilt per functie. In deze Grondprijzenbrief wordt bepaald welke methode in welk geval wordt gebruikt.

Hieronder volgt een korte toelichting op de verschillende methoden van grondprijsbepaling, gevolgd door een schematisch overzicht van de toegepaste methode per functie.

Comparatieve methode

Deze methode is gebaseerd op het vergelijken per object, regio of provincie van de prijs van grond met eenzelfde functie en dezelfde bebouwingsmogelijkheden.

Maatwerk

De grondprijs wordt niet standaard vastgesteld, maar wordt per situatie bepaald op basis van de specifieke kenmerken van het project, de locatie en de gemaakte afspraken.

Kostprijs methode

De meest oorspronkelijke methode ter berekening van de grondprijs telt alle kosten bij elkaar op die gemaakt moeten worden om de (bouw)grond te kunnen aanbieden. Het zal duidelijk zijn dat die kostprijs per locatie en functie varieert.

Quote methode

Deze methode stelt de grondprijs op grond van ervaringsregels gelijk aan een percentage van de commerciële prijs van het desbetreffende vastgoed. Daaronder vallen ook de kosten van het bouw- en woonrijp maken, inclusief de eventuele kosten van extra voorzieningen.

Residuele waarde methode

Bij het toepassen van deze methode wordt de grondprijs gelijk gesteld aan het verschil tussen de commerciële waarde van het desbetreffende vastgoed en alle bouw- en bijkomende kosten.

Taxatie

De door een onafhankelijke, ter zake deskundige taxateur vastgestelde marktwaarde van de grond, waarbij de waardering plaatsvindt conform de geldende taxatierichtlijnen en met inachtneming van de relevante planologische en markttechnische factoren.

Vaste bedragen

Vooraf vastgestelde en niet-onderhandelbare bedragen worden gehanteerd, die ongeacht de specifieke omstandigheden van het project van toepassing zijn.

Grondgebruik/functie	Methode grondprijsbepaling
Koopwoningen	Residueel / Taxatie
Tiny Houses	Comparatief
Standplaatsen woonwagens	Comparatief
Vrije sector kavels	Comparatief / Residueel
Bedrijven	Comparatief, bandbreedte per m ² kavel
Maatschappelijk - commercieel	Comparatief / Residueel, met minimumprijs
Maatschappelijk – niet-commercieel	Kostprijs, met een bandbreedte
Horeca en detailhandel	Residueel / Taxatie
Parkeren	Maatwerk
Nutsvoorzieningen en zendmasten	Vaste bedragen
Agrarische grond	Verkoop: taxatie Pacht: vast (regionorm)
Bermen	Zie agrarische grond
Energie landschap	Taxatie
Voedselbos	Zie Agrarische grond
Waterberging	Maatwerk
Openbare ruimte	Maatwerk
Reststroken	Comparatief, vaste gerubriceerde prijs per m ²

3. Woningbouw

Woningen voor specifieke doelgroepen en daarmee woningmarktsegmenten vragen om specifieke grondprijzen. In dat kader wordt onderscheid gemaakt tussen sociale (huur)woningen en vrije sectorwoningen.

3.1 Huurwoningen

De gemeente beschikt momenteel vrijwel niet over sociale huur- of middenhuurwoningen in eigendom. Om die reden wordt woningbouw binnen deze categorieën op dit moment niet meegenomen in het grondprijzenbeleid.

3.2 Koopwoningen

Uitgangspunt voor de bepaling van grondprijzen voor koopwoningen is de residuele waarde methode gecombineerd met een taxatie door een externe taxateur.

Binnen een project kan voor koopwoningen een antispeculatiebeding worden vastgelegd in de overeenkomst met de initiatiefnemer. Op deze manier kan de gemeente regie voeren over de verdeling van

de woningen en kan worden voorkomen dat woningen, die als koopwoning bedoeld zijn, terecht komen bij eigenaren die niet de intentie hebben om er zelf te gaan wonen. Om dit tegen te gaan geldt er een zelfbewoningsplicht voor de duur van 3 jaar na ingebruikname.

3.3 Overige woonvormen

3.3.1 Tiny Houses

Onder een Tiny House wordt verstaan een kleine vrijstaande woning met een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m². De grondprijzen voor Tiny Houses worden bepaald aan de hand van de comparatieve methode en zijn afhankelijk van de locatie en de grootte van de kavel. Op basis van vergelijking met andere gemeenten is een grondprijs van € 225 tot € 350 marktconform.

3.3.2 Standplaatsen woonwagens

De gemeente Beekdaelen heeft standplaatsen voor woonwagens in erfpacht uitgegeven aan woningcorporaties, waarvoor een jaarlijkse canon verschuldigd is. De hoogte van de canon wordt bepaald op basis van de waarde van de grond. Gemiddeld bedraagt de canon 5% van grondwaarde op het moment van vaststelling. Na afloop van de erfpachtovereenkomst kan de grondwaarde gewijzigd zijn, wat kan leiden tot aanpassing van de canon. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index.

Voor de huur van woonwagenkavels wordt een grondprijs gehanteerd van € 82,32 per m² (bij een maximale kavel van 250 m²). Bij koop geldt een grondprijs van € 180,08 per m² kavel.

3.4 Vrije sector kavels

Voor de verkoop van losse vrije sector kavels geldt dat de grondprijs wordt bepaald door middel van een taxatie door een externe taxateur.

4. Bedrijventerreinen

De grondprijzen voor de verschillende bedrijventerreinen binnen de gemeente Beekdaelen zijn comparatief bepaald en liggen in lijn met bandbreedte van gehanteerde grondprijzen in de regio. Gezien de diversiteit in gebruiksmogelijkheden wordt een bandbreedte gehanteerd. Afhankelijk van de functie en de specifieke kenmerken van de locatie wordt de grondprijs bepaald.

Grondprijzen bedrijventerreinen Beekdaelen	
De Horsel, Nuth	€ 128,63 tot € 154,35
De Reuken, Nuth	€ 102,90 tot € 128,63
De Breinder, Schinnen	€ 102,90 tot € 128,63
De Steeg, Schimmert	€ 102,90 tot € 128,63
Nagelbeek, Schinnen	€ 102,90 tot € 128,63
De Rode Beek, Schinveld	Maatwerk

5. Maatschappelijke voorzieningen

5.1 Maatschappelijke voorzieningen commercieel

Onder commerciële maatschappelijke voorzieningen worden de maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk verstaan (ondernemingen in de zin van de Wet op Omzetbelasting). Hierbij valt onder meer te denken aan:

- (Para)medische voorzieningen (huisarts, fysiotherapie)
- Kinderdagverblijven
- Sportscholen
- Recreatieve voorzieningen

De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige functie en wordt door middel van een residuele en/of comparatieve methode per casus vastgesteld. Hieronder wordt een minimumprijs per m² bvo weergegeven.

Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen commercieel	
Met commerciële functie	€ 200,66 per m ² (minimumprijs)

5.2 Maatschappelijke voorzieningen niet-commercieel

Dit betreffen maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk waaronder:

- Onderwijsinstellingen
- Overheidsvoorzieningen (brandweerkazerne, politiebureau)
- Welzijnsvoorzieningen (bibliotheek, buurthuis)
- Verzorgings- en verpleeginstellingen, medische voorzieningen zonder winstoogmerk
- Religieuze voorzieningen
- Niet-commerciële culturele voorzieningen
- Niet-commerciële recreatieve- en sportvoorzieningen.

De norm grondprijs wordt berekend over het totaal aantal m² BVO, dan wel per m² uitgeefbaar terrein indien dit groter is, inclusief het aantal m² BVO van gebouwde parkeervoorzieningen. Dit is afhankelijk van de Floor Space Index (FSI). Indien de FSI > 1, dan wordt de grondprijs bepaald op basis van m² BVO. Er geldt dan een kostendekkende grondprijs van € 128,63 tot 154,35,- per m² kavel of per m² BVO.. Voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld sportvelden) is de grondprijs gebaseerd op het dekken van de kosten en wordt € 30,87 per m² kavel gehanteerd. Is de FSI <1, dan wordt de grondprijs bepaald op basis van m² uitgeefbaar terrein.

Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen niet-commercieel	
Zonder commerciële functie	€ 128,63 tot € 154,35 per m ²
Sport/recreatie bebouwd	€ 66,89 per m ² kavel/bvo bij FSI >1
Sport/recreatie onbebouwd	€ 30,87 per m ²

6. Overige functies

6.1 Horeca en detailhandel

De grondprijzen voor horeca en detailhandel zijn sterk functie- en locatieafhankelijk. Het bepalen van de grondprijs is in deze gevallen dan ook maatwerk en zal op basis van de residuele taxatie door een externe taxateur plaatsvinden.

6.2 Parkeren

Voor parkeerplaatsen geldt dat de verkoopprijs van de grond wordt gerelateerd aan de functie met als uitgangspunt een marktconforme, kostendekkende grondprijs. Hierbij kan worden gedacht aan reststroken grond die worden uitgegeven ten behoeve van het realiseren van een parkeerplaats.

6.3 Nutsvoorzieningen en zendmasten

Voor het plaatsen van nutsvoorzieningen en zendmasten wordt door de gemeente in principe een opstalrecht verleend. Uitgangspunt voor de looptijd van dit opstalrecht is 15 jaar. Er wordt een retributie in rekening gebracht die jaarlijks wordt geïndexeerd zoals omschreven in paragraaf 2.2.

Er zijn op dit moment een aantal zendmasten waarop meerdere providers hun zendapparatuur hebben geplaatst. In de akten van vestiging opstalrecht is opgenomen dat de opstalhouder de mast mag verhuren. Nieuwe providers huren ruimte op de bestaande zendmast. De huuropbrengsten zijn voor de zendmasteigenaar (niet zijnde de gemeente).

Zendmasten	
Commercieel	€ 5.145 per mast
Niet-commercieel	Om niet

6.4 Agrarische grond

Bij de verkoop van agrarische grond geldt dat de grondprijs wordt bepaald o.b.v. de comparatieve methode. Eventueel wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijk taxatie.

Wanneer de gemeente eigenaar wenst te blijven van agrarische gronden (bijvoorbeeld tot het moment dat deze tot ontwikkeling komen) bestaat de mogelijkheid om de gronden te verhuren of te verpachten. Om de gronden zo flexibel mogelijk beschikbaar te houden geeft de gemeente de voorkeur aan uitgifte van de gronden middels geliberaliseerde pachtovereenkomsten, met een looptijd van maximaal 6 jaar. De pachtprijs wordt gekoppeld aan de jaarlijks door de Rijksoverheid vast te stellen regionorm. Voor het jaar 2025 is deze norm voor de regio Zuid-Limburg vastgesteld op € 1.211 per hectare.

6.5 Bermen

Binnen de gemeente komt het soms voor dat bermen die grenzen aan landbouwgrond worden gebruikt door derden zonder dat hier afspraken over zijn gemaakt. Hierdoor kan een deel van de openbare

ruimte, zoals bermen en wandelpaden, verloren gaan. Dit is een ongewenste situatie waarop de gemeente zal handhaven.

6.6 Zonneweides/-parken, windmolens, energielandschap

Een nieuwe vraag die zich de laatste jaren regelmatig voordoet, is de vraag naar gronden voor zogenaamde zonneparken (velden met zonnepanelen). Gronden die in aanmerking komen voor zonneparken zijn vaak moeilijk of pas op lange termijn (meer dan 15 jaar) te ontwikkelen. Deze gronden worden uitgegeven via een recht van opstal, inclusief grondgebruik, voor een bepaalde periode, met de mogelijkheid tot verlenging. De hoogte van de jaarlijkse retributie wordt telkens op maat bepaald, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens kan dienen.

Als indicatie kan worden aangegeven dat retributies voor zonneparken momenteel tussen € 7.000 tot € 10.000 per hectare per jaar liggen.

Naast verhuur is het ook mogelijk om gronden te verkopen ten behoeve van zonneparken. De verkoopprijzen zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals de locatie en de geschiktheid van de grond. Landelijk variëren verkoopprijzen voor gronden bestemd voor zonneparken tussen € 70.000 en € 120.000 per hectare, afhankelijk van bovengenoemde factoren. Het vaststellen van de grondprijs gebeurt op basis van een onafhankelijke taxatie.

6.7 Voedselbos

De Raad van State heeft op 23 oktober 2024 uitgemaakt dat het exploiteren van een voedselbos valt onder agrarische bodemexploitatie. Daarnaast is in de gecombineerde opgave sinds 2019 een speciale gewascode (1940) opgenomen voor deze teelt. Ook behoudt het landbouwbedrijf de toeslagrechten voor de betreffende kavel, mits het gaat om een voedselbos zoals bedoeld in de Green Deal van GLB:

- Aaneengesloten oppervlakte van 0,5 ha.
- Dominantie op termijn van kruinbomen met eetbare functie
- Minimaal 3 andere vegetatielagen
- Geen teelt van eenjarige gewassen
- Geen veehouderij binnen het betreffende perceel
- Afzien van bemesting en inleveren van mestruimte op het betreffende oppervlak

De waarde van de landbouwgrond onder een voedselbos is richtinggevend voor het bepalen van de uitgifteprijs. Voor de grondprijzen wordt aangesloten bij hetgeen is opgenomen onder paragraaf 6.4 van deze Grondprijzenbrief.

6.8 Waterberging

De gemeente zal geen gronden aanbieden voor verkoop waarop en/of waarin zich voorzieningen bevinden ten behoeve van stedelijk/landelijk waterbeheer. Dit betreft onder andere hemelwaterbuffers, waterlopen, bergbezinkbassins, pompgemalen, (ondergrondse) infiltratie-voorzieningen, etc. en alle hierbij behorende onderdelen.

Daarnaast zal gemeente Beekdaelen geen gronden aanbieden voor verkoop:

- die van belang zijn om Beekdaelen klimaatbestendig en waterrobuust (klimaatadaptatie) te houden of nader in te richten naar de toekomst toe;
- die potentieel geschikt zijn voor energietransitie (klimaatmitigatie).

6.9 Openbare ruimte

De gemeente werkt met een recognitievergoeding ter compensatie van gebruik van of in de openbare ruimte. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld het terras van een horecagelegenheid, geldautomaat of een pakketvoorziening.

Voor pakket- en geldautomaten geldt dat gronden voor deze functies middels een van huur afhankelijk recht van opstal worden uitgegeven. De huurprijs/retributie van zowel pakket- als geldautomaten wordt bepaald op basis van maatwerk.

Uitgangspunten:

- Afkoop van de huurprijs vindt in één keer plaats aan het begin van de periode
- Er wordt een huurovereenkomst gesloten met een looptijd van vijf jaar
- Maximaal perceeloppervlak 3 m² terrein

7. Reststroken

Onder reststroken wordt verstaan percelen (openbare ruimte) ter grootte van maximaal 150 m² die grenzen aan particuliere woonpercelen en vanwege hun karakter en situering feitelijk geen openbare functie (meer) vervullen en geen wezenlijke bijdrage (meer) leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte als leefomgeving.

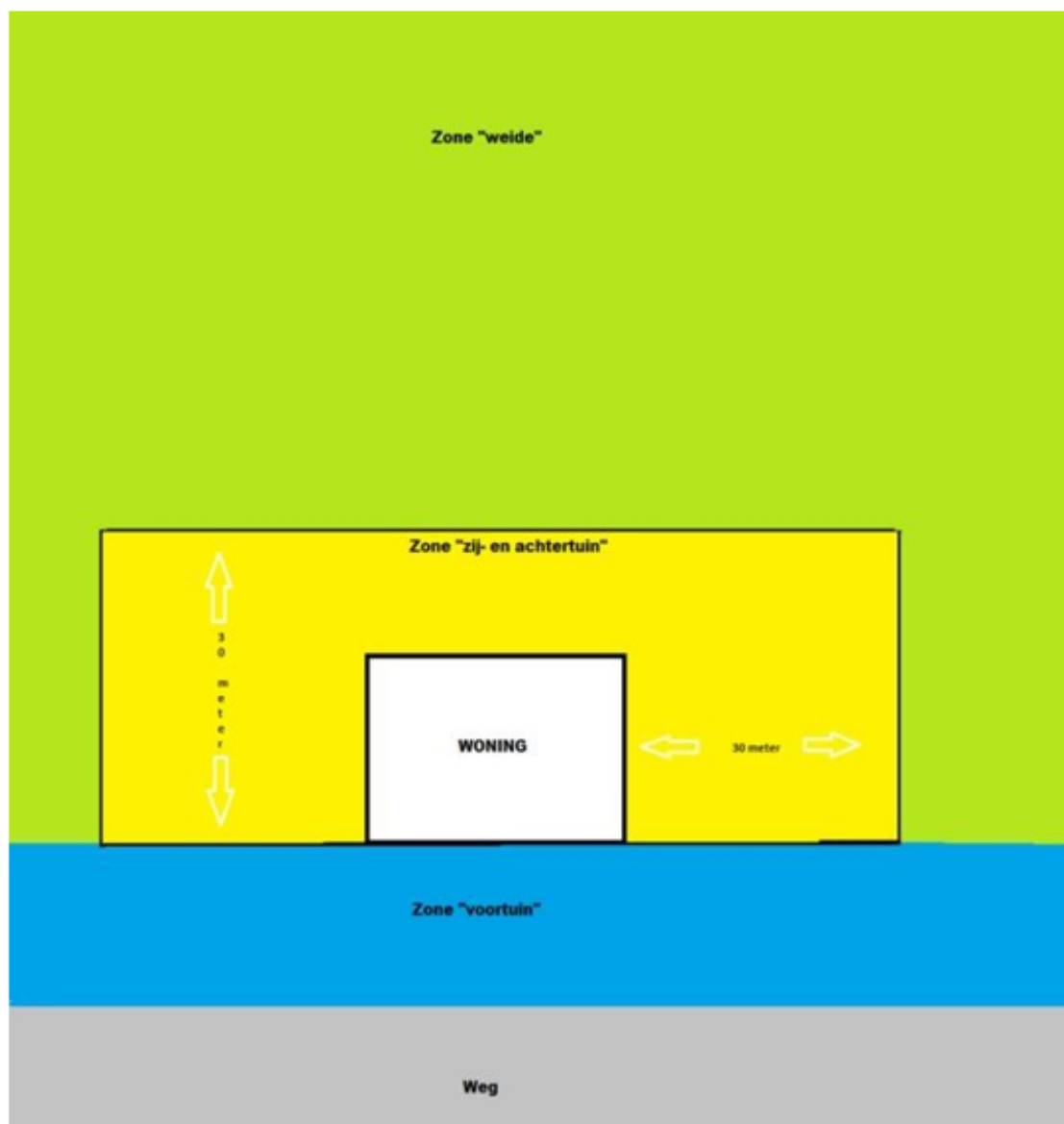
De gemeente Beekdaelen is terughoudend met het uitgeven van reststroken. Het huidige uitgangspunt is 'Nee, tenzij...'.

Om te kunnen beoordelen of reststroken in aanmerking komen voor uitgifte worden aanvragen daartoe getoetst aan gemeentelijke belangen en beleidsterreinen.

Rubricering-methode

Bij verkoop van reststroken kiest de gemeente ervoor te werken met vaste prijzen per m² op basis van de zogenaamde 'rubricering-methode' waarbij percelen in drie verschillende rubrieken worden onderverdeeld, te weten:

- Zone 'voortuin': grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel. Deze grond heeft normaliter de minst toegevoegde waarde voor het woonobject.
(Definitie voorgevel: de gevel van een gebouw die gelegen is aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.)
- Zone 'zij- en achtertuin': grond vanaf de voorgevel langs de woning en de grond achter de woning tot en met een diepte van 30 meter achter de voorgevel.
Deze grond heeft normaliter de meeste meerwaarde voor een object.
- Zone achterterrein (op de tekening aangeduid als 'weide'): 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. Deze grond heeft gemiddeld genomen minder toegevoegde waarde dan de grond binnen die afstand.



Per rubriek zijn de volgende grondprijzen vastgesteld.

Grondprijzen reststroken (zonder bouw mogelijkheden)	
Voortuin	€ 36,02
Zij- en achtertuin	€ 56,60
Achterterrein	€ 30,87

Bij grondstroken groter dan 150 m² kan een taxatie worden verricht, afhankelijk van de functie van de grond (zie ook tabel onder paragraaf 2).

Bijbetalingsclausule

Indien binnen een periode van 10 jaar na ondertekening van de akte van levering wordt overgegaan tot afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van bebouwing op de als groenstrook of als reststrook verkochte gemeenteground, is koper verplicht voor het te bebouwen gedeelte een bijbetaling te verrichten ter hoogte van het verschil tussen de hierbij betaalde grondprijs en de dan geldende uitgifteprijs voor grond met bebouwingsmogelijkheden en dat bij het ontbreken van overeenstemming ter zake deze bijbetaling de gemeente aan een onafhankelijk taxateur opdracht zal verstrekken de geldende uitgifteprijs voor grond met bebouwingsmogelijkheden te bepalen.

Verhuur van reststroken

In principe vindt verhuur van reststroken niet plaats. Wel worden reststroken in uitzonderlijke gevallen in gebruik uitgegeven. In deze gevallen wordt maatwerk toegepast.

8. Grondprijsentabel 2025

Categorie	Methode	Grondprijs
Koopwoningen	Residueel/Taxatie	
Overige woonvormen		
Tiny Houses	Comparatief	€ 225 tot € 350
Standplaatsen woonwagens	Comparatief	Huur € 82,32 per m ² kavel Koop € 180,08 per m ² kavel
Vrije sector kavels	Comparatief / Residueel	
Bedrijventerreinen	Comparatief / Bandbreedte	
De Horsel, Nuth		€ 128,63 tot € 154,35
De Reuken, Nuth		€ 102,90 tot € 128,63
De Steeg, Schimmert		€ 102,90 tot € 128,63
De Breinder, Schinnen		€ 102,90 tot € 128,63
Maatschappelijke voorzieningen		
Met commerciële functie	Comparatief / Residueel	€ 200,66 per m ² (minimum-prijs)
Zonder commerciële functie	Kostprijs / Bandbreedte	€ 128,63 tot € 154,35 per m ²
Sport / recreatie bebouwd	Kostprijs	€ 66,89 per m ² kavel/bvo bij FSI>1
Sport / recreatie onbebouwd	Kostprijs	€ 30,87 per m ²
Horeca en detailhandel	Residueel / Taxatie	
Parkeren	Maatwerk	
Nutsvoorzieningen en zendmasten	Vaste bedragen	
Commercieel	Vaste bedragen	€ 5.145 per mast
Niet-commercieel	Vaste bedragen	Om niet
Agrarische grond		
Verkoop	Taxatie	
Pacht	Vast (regionorm)	€ 1.031 per ha (norm juli 2024)
Reststroken	Comparatief / Vaste bedragen	
Voortuin	Comparatief / Vaste bedragen	€ 36,02 per m ²
Zij- en achtertuin	Comparatief / Vaste bedragen	€ 56,60 per m ²
Achterterrein	Comparatief / Vaste bedragen	€ 30,87 per m ²
Energie landschap (zonneparken, windmolens)	Comparatief	Huur vanaf € 7.000 per ha/jaar Koop € 70.000 tot € 100.000/ha
Voedselbos	Zie agrarische grond	
Waterberging	Maatwerk	