

GRONDPRIJSBRIEF 2019



Vastgesteld in de gemeenteraad van 19 december 2018

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten	3
1.2	Beslispunten:.....	3
2.	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	4
2.1	Landelijke ontwikkelingen	4
2.2	Duurzaam bouwen	5
2.2.1	Weert onderzoekt mogelijkheden ter stimulering van duurzame woningbouw	5
2.3	Ontwikkelingen in de regio Weert.....	6
2.3.1	Woningbouwproductie afgelopen jaren weer opgeleefd sinds 2015.....	6
2.4	Waardering gemeentelijke bouwkvavels	6
2.5	Grondprijzen 2019	7
2.5.1	Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen woningbouw de aankomende jaren	10
2.6	Grondprijzen sociale woningbouw.....	10
2.7	Stimuleren grondverkopcn woningbouw	11
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN.....	12
3.1	Marktonderzoek bedrijventerreinen	12
3.2	Regionaal-economische ontwikkelingen	12
3.3	Ontwikkelingen bedrijventerreinen.....	13
3.4	Grondprijzen bedrijventerreinen.....	14
3.4.1	Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen bedrijventerreinen de aankomende jaren	17
3.5	Stimuleren grondverkopcn bedrijventerreinen	18
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG.....	19
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	19
4.2	Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig).....	19
4.3	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	19
4.4	Reststroken	20
4.5	Rente	20
4.6	Overig.....	21
5.	INGANGSDATUM	21

Bijlage 1: Groenstrokenmodel

Bijlage 2: Kaarten bedrijventerreinen

1. INLEIDING

Jaarlijks stelt de raad in een geactualiseerde grondprijsbrief de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie opereren. Bij het vaststellen van de grondprijsbrief 2018 is er op basis van actuele marktontwikkelingen een indexatie gehanteerd voor de woningbouwkavels. Deze geïndexeerde grondprijzen zijn voor de grondprijsbrief van 2019 door Stec Groep getoetst aan de actuele grondwaardes medio 2018 door middel van de residuele methode (zie nadere toelichting op pagina 9). Voor de bedrijventerreinen is er voor de grondprijsbrief 2018 specifiek voor Kampershoek 2.0 nader onderzoek gedaan door Buck Consultants International, en voor de overige bedrijventerreinen door Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V. Voor 2019 is voor de (oude) woningbouwkavels en bedrijventerreinen op basis van marktverwachtingen voor stichtingskosten en prijsontwikkelingen een indexatie gehanteerd. Stec Groep heeft voor de grondprijsbrief ook deze grondprijzen getoetst aan de actuele grondwaardes met de residuele methode. Bij nieuwe verkavelingen in woningbouwgebieden wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

1.1 Algemene uitgangspunten

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn marktconform.
- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn inclusief aanleg riolering (uitlegger tot aan kavelgrens) en standaardinrit (tot aan kavelgrens).
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de geldende "algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels Gemeente Weert" en de "algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert". Deze worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf **1 januari 2019** tot vaststelling van de volgende grondprijsbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouwkavels zijn vrij op naam en inclusief belastingen.
- De genoemde prijzen voor bedrijventerreinen zijn kosten koper en exclusief belastingen.
- De genoemde prijzen voor reststroken zijn kosten koper en exclusief belastingen.

1.2 Beslispunten:

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2019 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2019 van kracht.

Het college van B&W is bevoegd om bij een gewijzigde marktvrage het programma van het project daar op af te stemmen en dienovereenkomstige prijzen door te berekenen.

Bij nieuwe verkavelingen in woningbouwgebieden wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

De jaarlijkse indexatie in de grondexploitaties wordt bepaald op 1,5% (10 jaar vooruitschrijdend).

In geval van een erfpachtovereenkomst is het college van B&W gemachtigd om een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de afname van de kavel door Vastgoed. De hoogte van het krediet is gelijk aan de grondwaarde van de erfpachtovereenkomst.

Bij erfpacht hanteert de gemeente voor de canon een marktconform percentage gebaseerd op de gemiddelde rente van 10-jaars hypotheek van de 3 grootste banken in Nederland, verhoogd met een opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie. Het minimumpercentage is 4%.

De gemeente Weert hanteert in overeenkomsten met derden de geldende wettelijke rente voor consumententransacties, met een minimum van 3,25%.

2. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Landelijke ontwikkelingen



Figuur 2.1 *bron Persbericht NVM Woningmarkt cijfers 2018-2.

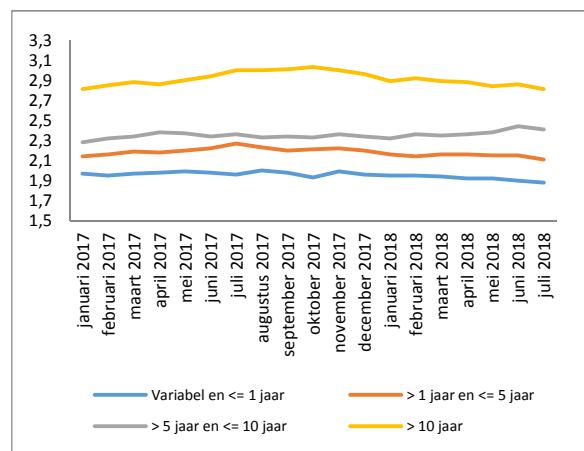
De landelijke trend is dat de woningmarkt oververhit is: de vraag overstijgt het aanbod. Voor het vierde achtereenvolgende kwartaal heeft de NVM een daling in het aantal transacties geregistreerd. De transactie-prijzen van woningen zijn in het tweede kwartaal 10,4% hoger dan een jaar eerder. Een derde van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht en het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en transactieprijs is gedaald tot 0,1%. De gemiddelde verkooptijd is het laatste jaar verder teruggelopen tot gemiddeld 45 dagen en het woningaanbod is gedaald met 37%.

Door de krappe nieuwbouwmakrt zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen met 14% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Om een einde te maken aan de schaarste op de woningmarkt en te voorzien in de vraag die voortkomt uit de aanhoudende groei in het aantal huishoudens moeten er in de periode tot 2030 circa één miljoen woningen worden gebouwd.

De druk op de woningmarkt kan worden toegeschreven aan de sterke economie (gestegen werkgelegenheid, het toegenomen consumentenvertrouwen en de bereidheid van consumenten om woningen te kopen). De aanhoudend lage hypotheekrente zorgt dat (maandelijkse) woonlasten beperkt blijven of dat het aantrekkelijk is om de bestaande hypotheek over te sluiten naar een hypotheek met een lagere hypotheekrente.

De hypotheekrente bleef gedurende 2017 tot medio 2018 redelijk constant.

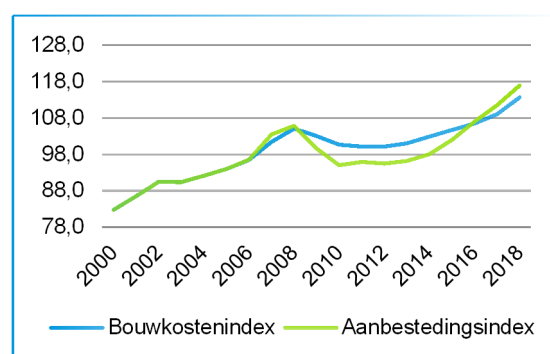
Als nadelig effect van de lage hypotheekrente en de druk op de woningmarkt kan worden genoemd dat beiden leiden tot het opdrijven van de woning-prijzen.



Figuur 2.2 Bron: *DNBwebsite september 2018.

Door het aantrekken van de vraag naar nieuwbouwwoningen, de tekorten aan geschikt personeel bij bouwers en gestegen materiaalkosten, zijn de stichtingskosten sterk gestegen.

De bouwkostenindex nam van juli 2017 – juli 2018 met circa 5% toe. De aanbestedingsindex nam met circa 7% toe gedurende deze periode. Dit houdt in dat het gedurende deze periode circa 7% duurder is geworden om een woning te bouwen.



Figuur 2.3 *bron Bouwkostenkompas.

2.2 Duurzaam bouwen

Nieuwbouwwoningen worden, onder druk van Europese doelstellingen en de invloed van de Nederlandse overheid, steeds duurzamer. Het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen heeft mogelijk invloed op de bouwkosten, woningwaarde en dus ook de grondprijs.

Het kabinet heeft besloten dat nieuwe woningen waarvoor de bouwaanvraag na 1 juli 2018 is gedaan niet meer kunnen rekenen op een gasaansluiting. In plaats van een reguliere cv-ketel dienen de woningen te worden uitgerust met (verwarmings-)installaties door aardwarmte of een luchtwarmtepomp. Enkel in geval van zwaarwegende redenen van algemeen belang is er in de wet de mogelijkheid om af te wijken van het gasloze uitgangspunt.

Uit recente onderzoeken naar de effecten van duurzame woningbouw op de residuele grondwaarde komt naar voren dat duurzaam bouwen vrijwel geen (negatief) effect heeft op de grondwaarde (Bureau Stedelijke planning, 2018). Hiertoe zijn de volgende verklaringen te vinden:

- Vanuit consumenten is er een grote interesse voor duurzaamheid en men is bereid hier meer voor te betalen, onafhankelijk van leeftijd, provincie of mate van verhuisgeneigdheid. Dit blijkt uit verschillende onderzoeken, van onder andere DWA & PAS BV (2018), AM (2018), BPD (2017) en Motivaction (2013). Ook tonen onderzoeken van onder andere het Kadaster aan dat een energiezuinige woning gemiddeld meer waard is dan een niet-energiezuinige woning. Gemiddeld gesproken ligt de transactieprijs van een woning met een gunstig A en B-label € 6.500 hoger ten opzichte van het gemiddelde D-label (bron: TIAS 2017, TIAS 2015, Aedes 2014, kadaster 2014). Woningen met een G of F-label zitten hier juist weer € 12.500 gemiddeld onder.
- Hypotheekverstrekkers zijn steeds meer geneigd om (aanvullende) financiering te verstrekken. Inmiddels is ook bekend dat de nieuwe regeling hypothecair krediet van de rijksoverheid meer financieringsruimte biedt voor duurzame woningen. Kopers van een EPC-0 woning kunnen hierdoor tot € 20.000 extra krediet verkrijgen.
- De hogere kosten / investering in de duurzame maatregel, kan op basis van een besparing op de energierekening worden terugverdiend. Deze benadering heet ook wel de TCO-benadering, Total Cost of Ownership-benadering.

De investering in duurzaamheid, en daarmee de hogere stichtingskosten, heeft zo geen effect op de door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor woningbouw.

2.2.1 Weert onderzoekt mogelijkheden ter stimulering van duurzame woningbouw

Eén van de speerpunten van Weert de komende coalitieperiode is extra aandacht voor duurzaamheid, klimaat en energiebesparing. Een mogelijk instrument om de te realiseren woningbouw (extra) duurzaam te maken is via het grondprijsbeleid.

Een denkbare maatregel zou kunnen zijn om een korting op de grondprijs te geven bij realisatie van een extra duurzaamheidsmaatregel bij de betreffende woning. In 2019 wordt onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden ter stimulering van duurzame woningbouw en een duurzame woonomgeving. In dit op te stellen beleid wordt een keuze gemaakt welk(e) instrument(en) worden toegepast en welke spelregels daaraan verbonden zijn.

De bedoeling is dat dit een extra stimulans moet bieden aan duurzaamheid en biodiversiteit.

In onderstaande tabel is opgenomen wie welke kosten draagt bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen bij de nieuwbouw van woningen.

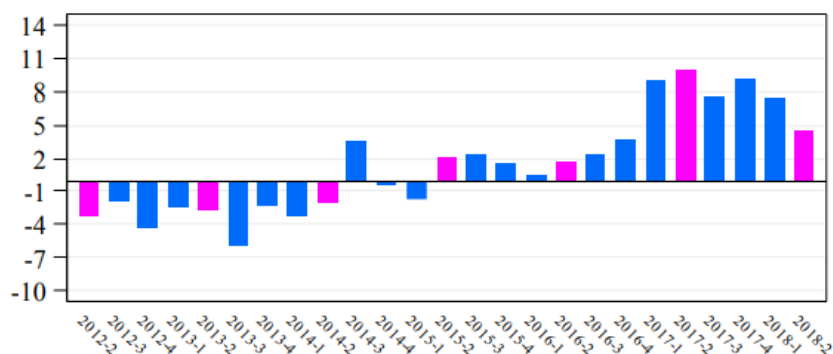
Energiebesparende maatregelen (voorbeelden)		Kosten zijn voor
Installaties	WKO	De kosten (aanschaf + onderhoud) van duurzame installaties komen voor rekening van de consument. Hoewel men de investering op langere termijn terug verdient, werpen de hoge aanschafkosten van de installatie voor veel consumenten een drempel op.
	Zonnepanelen	
Isolatie	Vloer isolatie	Vormen onderdeel van de stichtingskosten van de woning. Dit is het bedrag waarvoor de ontwikkelaar / de consument de woning kan (laten) bouwen. Een goed geïsoleerde woning is essentieel om een woning duurzaam te kunnen verwarmen.
	HR++ glas	

NUTS netwerken	Warmtenet	Een deel van de kosten van het aanleggen van NUTS netwerken valt onder het bouwrijp maken. Deze kosten zijn in sommige gevallen voor rekening van de gemeente. Onderhoud is voor rekening van de netbeheerder.
	Biogas	

Tabel 2.1: Verdeling kosten duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw *Bron: Stec Groep (2018)

2.3 Ontwikkelingen in de regio Weert

In de regio Weert zien we een trend gelijk aan de landelijke trend. De gemiddelde transactieprijis per m² van de verkochte woningen is 4,6% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde verkooptijd van woningen is met 51% gedaald en het aantal transacties is gedaald met 1,5%. De daling van het aantal transacties is het gevolg van het feit dat er steeds minder woningen te koop staan.



Figuur 2.4 *bron Transactiecijfers NVM-Regio Weert eo, 2^e kwartaal 2018, voortschrijdend halfjaar.

2.3.1 Woningbouwproductie afgelopen jaren weer opgeleefd sinds 2015

Onderstaande tabel bevat gegevens over de voorraad woningen en de mutaties daarin, zoals nieuwbouw en sloop. De gegevens zijn afkomstig van het CBS, die hun gegevens afleiden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2018 zijn voorlopig. We zien een fluctuerende woningbouwproductie met een dal in de toevoeging van het aantal nieuwbouwwoningen in 2014.

Mutaties	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1e kw 2018	2e kw 2018
Beginstand voorraad	21 276	21 619	22 380	22 349	22 504	22 402	22 626	22 654
Nieuwbouw	242	283	28	133	140	208	18	67
Overige toevoeging	25	472	42	35	25	23	14	2
Sloop	5	1	72	6	63	2	1	2
Overige onttrekking	20	19	31	11	205	8	3	0
Correctie	101	26	2	4	1	3	0	1
Saldo voorraad	343	761	-31	155	-102	224	28	68
Eindstand voorraad	21 619	22 380	22 349	22 504	22 402	22 626	22 654	22 722

Tabel 2.2: Mutaties woningvoorraad gemeente Weert 2012 - 2e kwartaal 2018. *Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2018)

2.4 Waardering gemeentelijke bouwkvavels

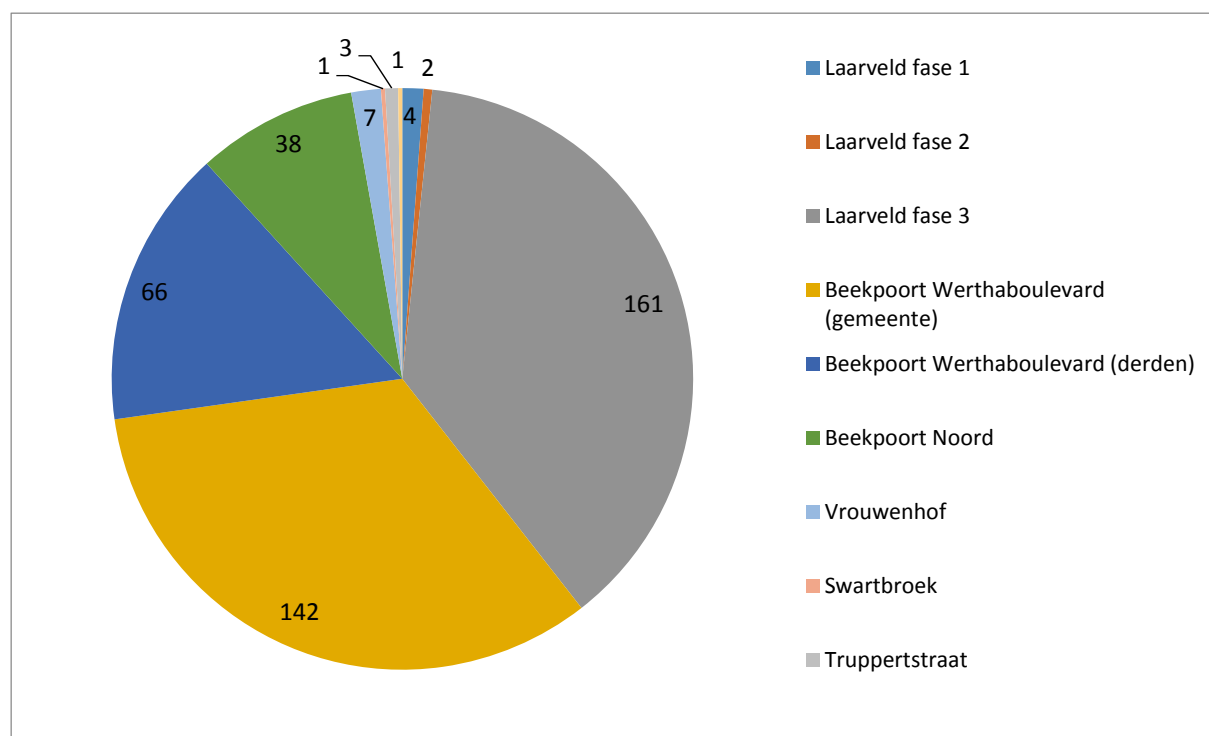
Tot 2011 werden gemeentelijke grondprijzen bepaald aan de hand van een comperatieve vergelijking met de grondprijzen van buurgemeenten. In 2011 is dit systeem losgelaten en is gestart met een kwalitatieve analyse van de te koop staande en verkochte woningen. Aan de hand van deze marktanalyse werd per wijk en woningtype de grondprijs bepaald.

Vanaf 2013 is deze systematiek verder uitgewerkt en werden er waardegebieden en een staffeling in de kavelprijzen geïntroduceerd.

In 2017 is deze methode verder uitgebreid. Voor de nieuw te ontwikkelen plannen wordt de differentiatie aangevuld met de ligging van de individuele kavels ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het omliggende openbare gebied. Het gevolg van deze aanpak is dat het niet langer mogelijk is om te werken met normatieve residuele berekeningen. Bij uitgifte van nieuwe bouwplannen wordt de kavelprijs bepaald door middel van taxatie.

Door de individuele taxaties van de kavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en willen we voorkomen dat (te) dure kavels overblijven en dat te weinig wordt gerekend voor de meest gewilde kavels.

In onderstaande figuur is het woningbouwprogramma (inclusief opties en verkoop onder voorbehoud) per 1 januari 2019 weergegeven. Dit betreft in totaal 426 kavels/ woningen. Hierin zijn kavels opgenomen die op dit moment in de verkoop zijn. Verder is opgenomen het programma van de woningen die worden gebouwd in het project Werthaboulevard (locatie Tennishal – eigendom derde, en locatie Landbouwbelang – eigendom gemeente). Ook het bouwprogramma van het nog op te starten Laarveld fase 3 en het voorlopige programma in Beekpoort-Noord zijn meegenomen.



Figuur 2.5 Nog uit te geven kavels woningbouw

2.5 Grondprijzen 2019

Bij de vaststelling van de grondprijsbrief 2017 zijn alle nieuwe bouwkavels getaxeerd door Homevision. Hierbij is voor iedere kavel individueel een kavelprijs vastgesteld. Nieuwe zelfbouwkavels die in 2018 en later worden uitgegeven worden evenals in 2017 getaxeerd. Dit geldt onder meer voor de kavels in Laarveld fase 3. Voor uitgifte van de gemeentegrond in het nieuwe project Werthaboulevard is reeds een taxatie uitgevoerd door Homevision. Over de inbrengwaarde en de contractvoorwaarden is door het college een afzonderlijk besluit genomen.

Voor zelfbouwkavels van vóór de grondprijsbrief van 2017 is door de Stec Groep een waardebeoordeling uitgevoerd. Hiervoor is de residuele methode toegepast. In de volgende tabel zijn de grondprijzen voor 2018 en 2019 voor deze kavels weergegeven.

Grondprijzen zijn VON / inclusief btw		
Gemiddelde grondprijs per m² voor vrijstaande woningen		
Swartbroek (1 kavel)	grondprijs 2019	€ 159,00
	grondprijs 2018	€ 147,00
Gemiddelde grondprijs per m² voor vrijstaande woningen		
Tungelroy (Truppertstraat) (3 kavels)	grondprijs 2019	€ 234,00
	grondprijs 2018	€ 212,00
Gemiddelde grondprijs per m² voor vrijstaande woningen		
Vrouwenhof (7 kavels)	grondprijs 2019	€ 284,00
	grondprijs 2018	€ 241,00
Gemiddelde grondprijs per m² voor vrijstaande woningen		
Laarveld (fase 1) (4 kavels)	grondprijs 2019	€ 243,00
	grondprijs 2018	€ 230,00
Gemiddelde grondprijs per m² voor vrijstaande woningen		
Laarveld (fase 2) (2 kavels)	grondprijs 2019	€ 282,00
	grondprijs 2018	€ 253,00
Gemiddelde grondprijs per m² voor vrijstaande woningen		
Hushoven (Hushoverweg) (1 kavel)	grondprijs 2019	€ 185,00
	grondprijs 2018	€ 177,00

Tabel 2.3 *stand zelfbouwkavels per 1 januari 2019

Het aantal gemeentelijke zelfbouwkavels eind 2018 is 18. Begin 2018 waren dat er 26 en in 2017 105 stuks.

Prijsstijging

De taxatie van Stec laat zien welke grondprijsstijging mogelijk is op basis van de residuele benadering. Gemiddeld genomen is dat een grondprijsstijging van 10,5%. Zoals eerder aangegeven gaat het hierbij om een restvoorraad van 18 kavels uit bestaande plannen. Binnen die 18 kavels is er sprake van 4 kavels die zijn verkocht onder voorbehoud van verkoop van de eigen woning, 10 kavels die in optie zijn en nog 4 kavels die in de vrije verkoop zijn. Binnen de laatste groep van 4 kavels zijn er 3 kavels die al langer dan 5 jaar te koop zijn en die gelet op de locatie specifieke eigenschappen minder in trek zijn. Voor deze 3 kavels is gelet op deze omstandigheid besloten om de grondprijs voor 2019 niet te verhogen. Verhoging van de kavels die in optie zijn/verkocht zijn onder voorbehoud, vindt plaats zodra deze kavels opnieuw in de verkoop komen bij het verlopen van de koopoptie.

Voor de projecten Beekpoort-Noord en Laarveld fase 3 vindt een taxatie plaats zodra het definitieve programma bekend is en met de uitgifte kan worden gestart. Tot dat moment wordt in de grondexploitatie gewerkt met een voorlopig programma en voorlopige grondprijzen. Ook deze voorlopige prijzen worden voor 2019 verhoogd met het gemiddelde stijgingspercentage van 10,5%.

Het voornemen is om in december 2018 het project Tungeler Dorpsstraat in exploitatie te nemen. Dit project wordt in een apart raadsvoorstel voorgelegd aan de raad.

In het kader hierna staat een voorbeeld van de residuele berekening: zo ziet u hoe deze werkt.

KADER VOORBEELDBEREKENING RESIDUELE GRONDWAARDE WONINGEN			
VON-prijs	121.000		
btw	21.000	-/-	
inkomsten ontwikkelaar	100.000		
bouwkosten (excl btw)	80.000	-/-	
grondwaarde (excl btw)	20.000		
btw grond	4.200		
grondwaarde (incl. btw)	24.200		

De residuele berekeningen voor woningen naar type en locatie voor Weert staan in de volgende tabellen. De werkwijze is als volgt: uit de VON-prijs halen we de btw. Dan trekken we de stichtingskosten van de VON-prijs af. De waarde van de grond resteert: de residuele grondwaarde ex btw. Voor de residuele waarde inclusief btw nemen we de VON minus de stichtingskosten inclusief btw.

Postcode	Gemiddelde Woonoppervlak	Gemiddelde Perceeloppervlak	VON incl. BTW	Stichtingskosten incl BTW	Res. grondwaarde incl. BTW	
					totaal	/m ²
Swartbroek	250	1.280	562.500	359.200	203.300	159
Tungelroy (Truppertstraat)	180	586	396.000	258.600	137.400	234
Vrouwenhof	250	584	525.000	359.200	165.800	284
Laarveld (fase 1)	180	530	423.000	258.600	164363	310
Laarveld (fase 1)	250	937	575.000	359.200	215781	230
Laarveld (fase 2)	150	445	348.750	215.500	133219	299
Laarveld (fase 2)	250	882	600.000	359.200	240781	273
Hushoven (Hushoverweg)	250	1.334	606.250	359.200	247.000	185

Tabel 2.4 Gebruikte input voor de bepaling van de residuele grondwaarde *Bron:Stec Groep 2018. Bedragen zijn afgerond op € 250, 100 of hele €.

De VON-opbrengsten zijn bepaald met behulp van analyse en separate cases uit onderstaande tabel.

Postcode	Aantal	Gemiddelde woonoppervlak	Gemiddelde perceeloppervlak	Gemiddelde vraagprijs per m2
6001	11	221	675	€ 2.973
6002	9	204	2.410	€ 2.434
6003	9	222	5.289	€ 2.586
6004	6	170	744	€ 2.567
6005	15	239	5.360	€ 2.543
6006	31	223	6.727	€ 2.677

Tabel 2.5 huidige aanbod en recent verkochte vrijstaande woningen naar postcodegebied Weert *Bron: Huizenzoeker 2018, bewerking, Stec Groep 2018

De stichtingskosten zijn bepaald met behulp van onderstaande input.

Woonoppervlak	Vormfactor	Bruto vloeroppervlak	Stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten a 30%)	Stichtingskosten totaal (incl 21% btw) btw
150 m ² gbo	80%	188 m ² BVO	€ 950 per m ² BVO	€ 215.500
180 m ² gbo	80%	225 m ² BVO	€ 950 per m ² BVO	€ 258.600
250 m ² gbo	80%	313 m ² BVO	€ 950 per m ² BVO	€ 359.200

Tabel 2.6 input stichtingskosten vrijstaande woningen Weert *Bron:Bouwostenkompas 2018, bewerking Stec Groep 2018. Bedragen zijn afgerond op € 50 of 100 (gbo is gebruiksoppervlak en BVO is bruto vloer oppervlak)

Staffeling in voorgaand grondprijsbeleid

In het grondprijsbeleid 2013-2014 introduceerden wij de zogenaamde staffeling van bouwkevels. In deze staffeling werd per type woning aangegeven wat de optimale oppervlakte was van de bouwkevel. Over de vierkante meters boven deze oppervlakte werd een korting verleend. In deze grondprijsbrief is de staffeling niet meer opgenomen aangezien alle kavelprijzen zijn bepaald middels een taxatie. In de taxatie zijn alle eigenschappen van de kavel meegewogen en is dus ook al rekening gehouden met de oppervlakte van de kavel.

Mocht de staffeling in voorkomende gevallen nog geraadpleegd moeten worden, dan kan deze worden gevonden in de grondprijsbrief 2017.

2.5.1 Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen woningbouw de aankomende jaren

Voor de woningbouwkevels verwachten we voor de aankomende jaren een gemiddelde prijsstijging van 1,5%. Dit is gebaseerd op de verwachte stijging van de opbrengsten (VON-prijzen) minus de verwachte stijging van de (stichtings)kosten. In de volgende paragrafen gaan we hier kort op in. De jaarlijkse indexatie van de grondprijzen wordt verwerkt in de grondexploitaties. Voor de periode 2019-2020 is nu nog rekening gehouden met 1% en vanaf 2021 met 2%. Deze indexen worden nu vervangen door 1,5% voor de periode 2019-2028. Na 2028 staat de indexatie op 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar).

Ontwikkeling van VON-waarden van 4% - 6 % de komende twee jaar

De prijsontwikkeling in Weert schommelde in de afgelopen jaren tussen de 0 en 9% (bron: NVM), en vertoonde daarmee over meerdere jaren gezien een relatief sterk stijgende lijn. Tegen het einde van 2017 lag de prijsontwikkeling in Weert maar iets onder het landelijk gemiddelde van 9,4% in dat jaar. Voor 2018 verwachten we op basis van prognoses en de stijging ten opzichte van 12 maanden eerder halverwege het jaar, een (indicatieve) stijging van 'slechts' 5% en voor 2019 en 2020 wordt dit naar verwachting ongeveer 4%. Na 2020 vlakt de groei naar verwachting verder af. In onderstaande tabel ziet u de bronnen waar deze vooruitzichten op zijn gebaseerd.

Aspect	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VON-prijzen woningen Weert (indicatief)	1,1% (bestaande bouw)	0,0% (bestaande bouw)	9,0% (bestaande bouw)	5%	4%	3,5-4,5%
VON-prijzen woningen NL	3,7% (bestaande bouw)	7,3% (bestaande bouw)	9,4% (bestaande bouw)	5-9%	4-7%	4-6 %
Op basis van	NVM, CBS	NVM, CBS	NVM, CBS	Rabobank, ING, ABN AMRO, DNB	Begin afvlakking groei VON-prijzen	

Tabel 2.7 Ontwikkeling en prognose VON-prijzen Weert en Nederland 2015 - 2020 *Bron: NVM (2018), NEPROM (ministerie van financiën, 2018), CBS (2018), Rabobank (2018), ING (2018), ABN AMRO (2018), DNB (2018).

Stijging van de stichtingskosten 5% – 6% voor 2019 en 2020

De stichtingskosten zijn het afgelopen jaar sterk gestegen. In de periode juli 2017 – juli 2018 zijn de prijzen met circa 7% gestegen. De verwachting is dat deze sterke stijging het gehele jaar 2018 doorzet. We verwachten voor 2019 en 2020, zeker als de druk op de nieuwbouwsector nog blijft, een stijging van 5 - 6% van de stichtingskosten.

2.6 Grondprijzen sociale woningbouw

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn de huur- en inkomensgrenzen sinds 19 februari 2001 gekoppeld aan de huur- en inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Vanaf het jaar 2008 wordt voor de categorie sociale huur de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoons huishoudens gehanteerd. Deze bedraagt sinds 1 januari 2018 € 640,14 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 640,14 en € 710,68 per maand). Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor de grondprijsbrief 2019.

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen weergegeven die zijn gebaseerd op het gemiddelde van 3 scenario's: exploitatie voor 50 jaar, exploitatie en uitponden vanaf jaar 15 en exploitatie en uitponden vanaf jaar 1. In deze scenario's is gerekend met voor woningcorporaties actuele en marktconforme uitgangspunten voor nieuwbouwwoningen zoals huuropbrengsten (de meest recente huurprijsgrenzen uit het sociale huurstelsel), kosten voor beheer- en onderhoud, stichtingskosten, de verhuurdersheffing en de rentevoet waartegen woningcorporaties (geborgd) geld kunnen lenen voor investeringen in nieuwbouw.

Het hanteren van actuele uitgangspunten bij investeringen in nieuwbouw door woningcorporaties, resulteert in een (gemiddeld) 2,5% hogere grondprijs in 2019 voor sociale huurwoningen.

In onderstaande tabel staat per categorie de grondprijs per m² c.q. kavelprijs VON.

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW		
grondprijsbeleid		
beneden de aftoppingsgrens		
	Grondgebonden	Appartementen (kavelprijs)
2019	€ 175,00	€ 21.888,00
2018	€ 171,00	€ 21.339,00
tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens		
	Grondgebonden	Appartementen (kavelprijs)
2019	€ 205,00	€ 25.368,00
2018	€ 199,00	€ 24.874,00

Tabel 2.8 Grondprijzen voor sociale woningbouw in Weert

Als een sociale huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepand) of wordt gewijzigd in vrije sector huur, dan geldt er een bijbetalingsverplichting voor de grondprijs. Hierbij moet door de corporatie aan de gemeente het verschil worden bijbetaald tussen de betaalde sociale grondprijs en de vrije sector prijs van het jaar van uitgifte. In het verleden is dit vastgelegd in de prestatieafspraken en deze clausule wordt opgenomen in de overeenkomsten.

2.7 Stimuleren grondverkoop woningbouw

De Europese Commissie heeft een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. In deze mededeling wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden. Ter voldoening aan het begrip "marktconform" worden twee manieren van verkoop aangegeven:

- verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, of
- op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

De commissie gaat ervan uit dat op deze wijze een marktconforme prijs tot stand komt.

Weert hanteert voor haar grondprijsbeleid marktconforme prijzen. Het college is bevoegd om:

- te handelen conform de voorwaarden zoals gesteld in voornoemde mededeling.
- overeenkomsten te sluiten, die met in achtname van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

3. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Marktonderzoek bedrijventerreinen

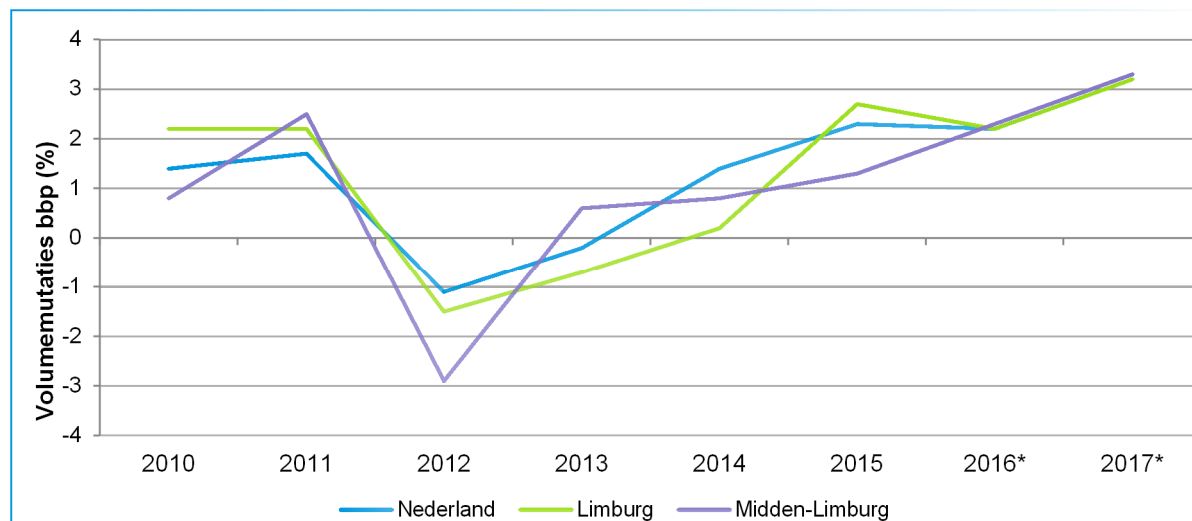
Het voorstel voor de grondprijzen van de bedrijventerreinen voor het jaar 2019 is voor de kavels in Kampershoek 2.0 gebaseerd op het marktonderzoek van Buck Consultants International (Buck) uit 2017. Voor de kavelprijzen voor de overige bedrijventerreinen is in 2018 (vergelijkend) onderzoek uitgevoerd door Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V.

Naast deze beide onderzoeken is een toetsing van de (geïndexeerde) grondprijzen door Stec Groep uitgevoerd aan de actuele grondwaardes medio 2018, op basis van de residuele methode.

3.2 Regionaal-economische ontwikkelingen

Economische groei

De economie in Midden-Limburg kende in 2017 een groei van 3,3%. Daarmee was de groei in de regio een tiende hoger dan op provinciaal en landelijk niveau. Het bruto regionaal product van Midden-Limburg viel tijdens de crisis iets sterker terug dan landelijk het geval was, maar de ontwikkeling in de regio houdt inmiddels weer gelijke tred met het provinciale en landelijke beeld.



Figuur 3.1: Economische groei Midden-Limburg, Limburg en Nederland (2010-2017) Bron: CBS, 2018. *De cijfers voor 2016 en 2017 zijn voorlopig

In regio Midden-Limburg nam het aantal banen in de afgelopen vijf jaar af met circa 5.500, een afname van zo'n 5%. In dezelfde periode nam in provincie Limburg het aantal banen met 2% af en in Nederland groeide het aantal banen met 3%. Ondanks de totale afname van banen in Midden-Limburg zijn er wel sectoren die groei vertoonden in de regio. Met name de logistieke sector valt hierbij op. Het aantal banen in deze sector groeide met 10%.

De afgelopen periode is de werkgelegenheid weer toegenomen en er is momenteel sprake van een krappe arbeidsmarkt (zelfs zodanig dat deze remmend is voor de economische groei).

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

De opname van bedrijfsruimte vertoont in zowel Limburg als Nederland een stijgende tendens (bron: Cushman & Wakefield, 2018). Limburg profiteert met name van de aanhoudende vraag vanuit de logistieke sector, voornamelijk gedreven door de groei in e-commerce.

Als gevolg daarvan daalt het aanbod aan bedrijfsruimten op bedrijventerreinen, zo ook in Midden-Limburg. Eind 2017 bedroeg het totale aanbod aan bedrijfsruimten op bedrijventerreinen in de regio circa 245.000 m². Dat is een daling van 12% ten opzichte van een jaar eerder. In de gemeente Weert bedroeg het aanbod aan bedrijfspanden circa 93.000 m² (bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2017).

3.3 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

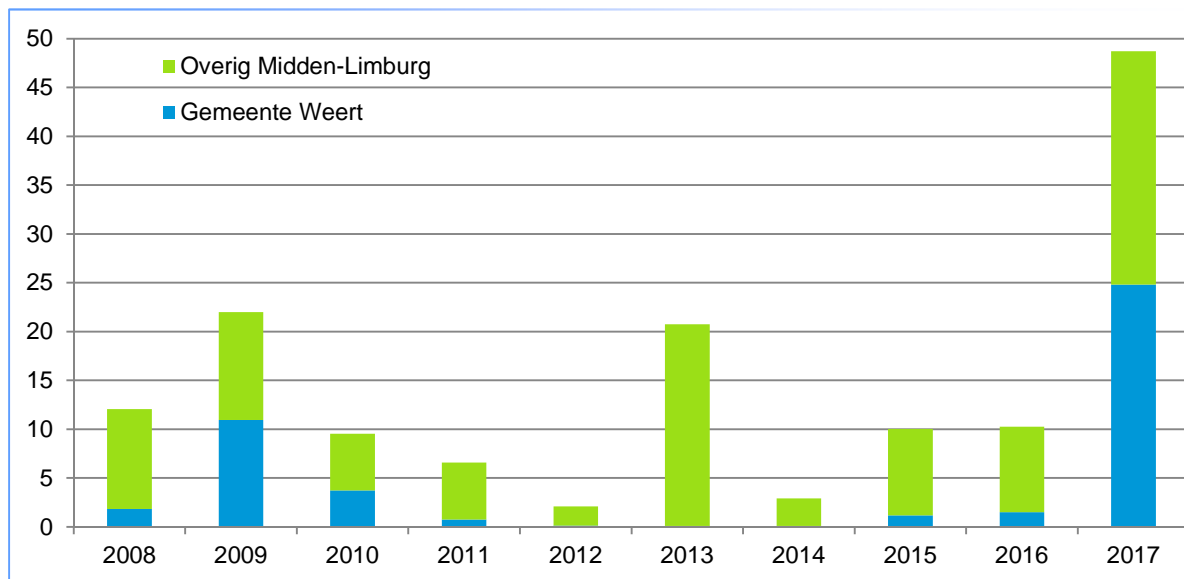
In 2018 heeft de groei doorgezet in het aantal transacties voor zeer grote distributiecentra met een gebruiksoppervlak vanaf 40.000 m², ook wel XXL distributiecentra genoemd. Onderzoek van Buck Consultants International (BCI) naar de drijvende krachten achter de groei van het aantal XXL distributiecentra laat zien dat er sprake is van een robuuste ontwikkeling met een structureel karakter. Vanuit de markt bestaat echter ook het besef dat het aantal transacties dat in de afgelopen jaren is gerealiseerd niet reëel is voor de lange termijn. Het aantal zal naar verwachting de komende jaren geleidelijk afvlakken.

Bij de aantrekkelijkheid van een locatie zien we dat de arbeidsmarkt, innovatie en duurzaamheid steeds belangrijker worden voor vestigers. Eveneens belangrijk is een consistente meerjarenstrategie in combinatie met een deskundig team dat met de gebiedsontwikkeling aan de slag gaat.

De afzet voor de overige bedrijventerreinen is gericht op ontwikkeling en groei van lokale en regionale bedrijven. Het relatief grote aanbod van beschikbare bedrijventerreinen is voor de komende jaren ruim voldoende om aan de vraag te voldoen.

Uitgifte van bedrijventerreinen

In Weert is in de afgelopen tien jaar circa 45 hectare bedrijventerrein uitgegeven, gemiddeld dus circa 4,5 hectare per jaar. Dat is zo'n 31% van de totale uitgifte in regio Midden-Limburg in die periode (circa 145 hectare). Opvallend is vooral de hoge uitgifte in 2017. Op Kampershoek 2.0 werd 19,6 hectare uitgegeven in 2017, waarvan 18,7 hectare aan Groep Heylen. Deze ontwikkelaar gaat hier een groot distributiecentrum bouwen. Ook in de rest van Midden-Limburg lag de uitgifte in 2017 aanzienlijk hoger dan in voorgaande jaren.



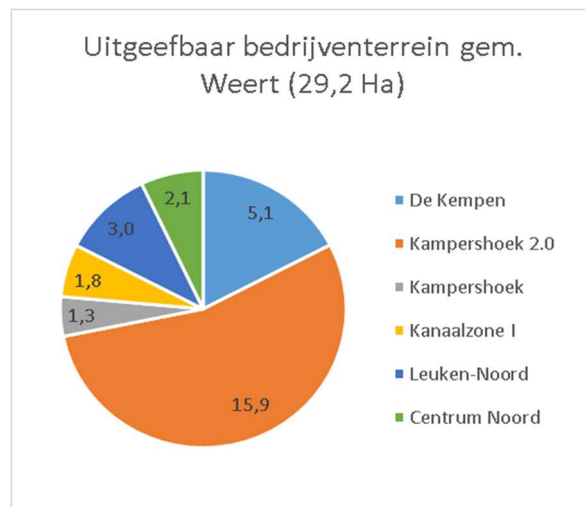
Figuur 3.2: Uitgifte bedrijventerreinen in Gemeente Weert (2017 overeenkomst Heylen) en Midden-Limburg in afgelopen tien jaar. Bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2017; Bewerking: Stec Groep.

Restcapaciteit bedrijventerreinen

De gemeente heeft totaal nog 29,2 ha aan bedrijventerrein beschikbaar.

Iets meer dan de helft van het uitgifbare aanbod is gelegen op bedrijventerrein Kampershoek 2.0.

De posities van derden op Kampershoek 2.0 zijn in totaal nog 18,3 ha.



Figuur 2.2 Bron: *Gemeente Weert oktober 2018.

3.4 Grondprijzen bedrijventerreinen

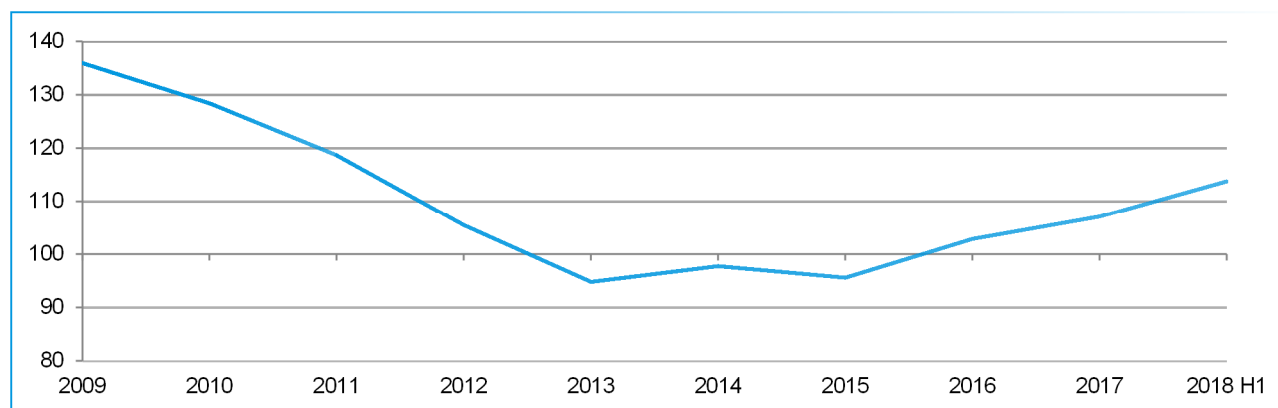
Het hanteren van de juiste grondprijs is een van de factoren om de uitgifte van kavels op een bedrijventerrein te beïnvloeden. De grondkosten vormen voor een eindgebruiker een belangrijk deel van de totale kosten van de nieuwbouw. Zeker voor wat betreft de grote logistieke kavels met relatief eenvoudige bebouwing zal de grondprijs een belangrijk sturend element vormen.

Ontwikkeling (residuele) grondprijsparemeters

De berekening van de residuele grondwaardes gebeurt op basis van diverse parameters. De belangrijkste parameters zijn de huurprijs, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten.

Huurprijs

Gerealiseerde huurprijzen voor bedrijfsruimten in Weert en omliggende gemeenten variëren van circa € 20 tot € 80 per m² (bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase & Vastgoeddata.nl). Het gaat hierbij om een verzameling van alle transacties in de bedrijfsruimtemarkt. Dat betekent dus zowel oude, moderne, functionele, hoogwaardige en nieuwe ruimten (verschillende typen vastgoed), van verschillende groottes, maar ook op lokale, regionale en bovenregionale terreinen (verschillende typen locaties). Voor moderne bedrijfsruimten wordt tussen € 40 en € 55 per m² betaald, afhankelijk van onder meer uitstraling, kwaliteit en ligging, en bijvoorbeeld het aandeel kantoorvloer.



Figuur 3.4: Prijsindex commercieel vastgoed (2000=100). Bron: ASRE, 2018; op basis van NVM Business, Strabo en StiVAD.

Er zijn geen referenties voor huurprijzen van logistiek vastgoed in Weert in de directe omgeving. Marktrapportages (o.a. Savills, Spotlight Logistics Property Market The Netherlands Q3 2018 & Industrial, Logistics Real Estate 2018) geven aan dat de huurprijs voor logistiek vastgoed in de regio Eindhoven varieert van € 40 tot € 55 per m² en in regio Venlo-Venray van € 35 tot € 45 per m².

Bruto aanvangsrendement

Het exacte Bruto Aanvangsrendement (BAR) is afhankelijk van vele factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid). De economie heeft invloed op het BAR. Het BAR is de afgelopen jaren gedaald na een forse stijging in de crisisjaren (als gevolg van een groter risico op leegstand en dalende prijzen). Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties vertoont het BAR inmiddels een sterk dalende tendens. Het BAR voor de beste locaties in Zuid-Nederland lag medio 2018 tussen 4,75% en 7,5%. Voor bestaand vastgoed op modale locaties is sinds ultimo 2015 ook een dalende tendens zichtbaar. Het BAR voor overige locaties in Zuid-Nederland lag medio 2018 tussen 6% en 9%.

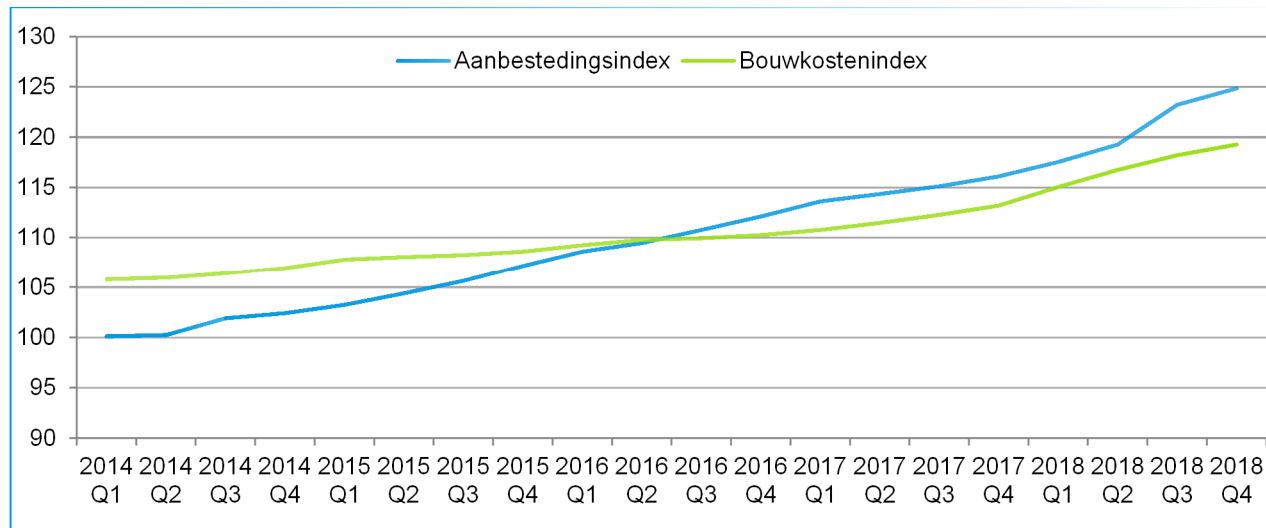
Landsdeel	Locatie	2015		2016		2017		medio 2018	
		van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
Zuid	Beste locaties	5,80	8,50	5,25	8,00	5,25	8,00	4,75	7,50
Zuid	Overige locaties	7,50	11,0	6,75	10,1	6,50	9,00	6,00	9,00

Tabel 3.1 Bruto Aanvangsrendementen bedrijfsruimte landsdeel Zuid. Bron: Cushman & Wakefield, Nederland Compleet, 2018.

Het BAR voor logistiek zit aan de onderkant van de bandbreedtes van Cushman & Wakefield. De toenemende interesse vanuit beleggers voor logistiek vastgoed zorgt voor een neerwaartse druk op het BAR. Volgens Savills (Q3 2018) ligt het BAR voor logistiek vastgoed op de beste plekken in Eindhoven op 5,2% en in Venlo op 4,8%.

Bouwkosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2012 gestaag gestegen. Tot 2016 lag de aanbestedingsindex nog onder de bouwkostenindex. Zolang dit het geval is, werken vraag en aanbod op de aannemingsmarkt prijs verlagend. In onderstaand figuur is te zien dat de aanbestedingsindex vanaf 2015 sterk is gestegen en in 2016 de bouwkostenindex heeft oversteegen. Aanbestedingsvoordelen zijn daarmee gemiddeld genomen verdwenen, en bouwkosten zijn in recente jaren dan ook gestegen.



Figuur 3.5: Bouwkosten- en aanbestedingsindex utiliteitsbouw. Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2018.

Residuele grondprijsberekening

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactiepreisen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd.

Al met al zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte licht zijn gestegen, en het bruto aanvangsrendement is in recente jaren gedaald. Beide ontwikkelingen hebben een positief effect op de grondprijs. De stijging van bouwkosten heeft daarnaast een drukkend effect op de grondprijzen. We komen tot de volgende residuele grondwaardes, waarbij we onderscheid maken in drie typen vastgoed.

Type vastgoed	Huurprijs (in euro per m ² bvo)	Vorm-factor	Bruto aanvangs-rendement	Stichtingskosten (in euro per m ²)	Residuele grondwaarde
Reguliere bedrijfsruimte	€ 50 - 55	0,9	7,1%	€ 550 - 575	€ 85 - 120
Hoogwaardige bedrijfsruimte / zichtlocatie	€ 62 - 64	0,85	6,9%-7,1%	€ 600 - 625	€ 140 - 165
Logistiek vastgoed	€ 40 - 45	0,9	5,8%	€ 510 - 560	€ 110 - 140

Tabel 3.2 Berekening residuele grondprijzen naar segment. Bron: Stec Groep, 2018.

Uitgifteprijzen bedrijventerreinen Weert

Op basis van de toets aan de actuele (residuele) grondwaardes, hebben we de uitgifteprijzen voor 2019 getaxeerd (kosten koper en exclusief belastingen):

	kavel	prijzen 2018	prijzen 2019
Centrum Noord (2,1 ha)			
Eindhovenseweg	CN7	taxatie	taxatie
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5, CN6	€ 111,00	€ 115,00
De Kempen (5,1 ha)			
Oude Graaf / Loozerheideweg	UdK4	€ 106,00	€ 110,00
Oude Graaf (puntkavel)	UdK5	€ 93,00	€ 95,00
Ringselvenweg	UdK1a+1	€ 93,00	€ 95,00
Oude Graaf / Ringselvenweg	UdK3	€ 93,00	€ 95,00
Kampershoek (1,3 ha)			
Fahrenheitstraat	K1	€ 106,00	€ 110,00
Kampershoek 2.0 (34,2 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 152,50	€ 160,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 144,00	€ 150,00
Grootschalige logistiek	C	€ 121,00	€ 125,00
Overige kavels	D	€ 121,00	€ 125,00
Kanaalzone 1 (1,8 ha)			
Molenveldstraat	KZ6	€ 106,00	€ 110,00
Straevenweg ²⁾	KZ1	€ 80,00	€ 80,00
Kanaalstraat	KZ 2+3+4	€ 106,00	€ 110,00
Drukkerijstraat	KZ5	€ 106,00	€ 110,00
Leuken Noord¹⁾ (3,0 ha)			
Zichtlocatie A2 ³⁾	LN1	€ 90,00	€ 90,00
Graafschap Hornelaan (zuidzijde)	LN5	€ 101,00	€ 105,00
Truyenhoekweg	LN4	€ 101,00	€ 105,00
Graafchap Hornelaan (noordzijde)	LN3	€ 101,00	€ 105,00

1) Taxatie indien de bestemming wijzigt

2) Perceel in huidige staat (verontreiniging grondwater)

3) Gemiddelde prijs op basis van belemmerende strook

Tabel 3.3 Grondprijzen bedrijventerreinen Gemeente Weert

Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in gemeente Weert liggen binnen de bandbreedte van gehanteerde grondprijzen in de directe omgeving van Weert.

Grondprijzen per gemeente, in euro per vierkante meter	Minimum	Maximum
Gemeente Leudal		
Arenbos (Heythuysen)	€ 101	€ 101
Windemolenbos	€ 81	€ 91
Gemeente Maasgouw		
BP Kern Panheel	€ 90	€ 90
Kanaal Wessem-Nederweert	€ 75	€ 75
Gemeente Nederweert		
Bedrijvenpark Pannenweg West	€ 115	€ 125
Gemeente Roermond		
Boven de Wolfskuil	€ 120	€ 150
Businesspark De Hanze	€ 120	€ 140
De Grinderij	€ 115	€ 120
Merummer Poort	€ 100	€ 120
Oosthoven	€ 118	€ 118
Oosttangent	€ 80	€ 125
Reubenberg	€ 75	€ 75
Spickerhoven II	€ 112	€ 112
Roerstreek Zuid	€ 90	€ 90
Gemeente Cranendonck		
Uitbreiding Airpark	€ 64	€ 117

Tabel 3.4 Comparatieve grondprijzen

Bron: Provincie Limburg - (REBIS) Werklocaties Limburg 2017 (publicatie mei 2018, cijfers 2017).

3.4.1 Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen bedrijventerreinen de aankomende jaren

Voor de bedrijfskavels wordt voor de aankomende jaren een gemiddelde prijsstijging verwacht van 1,5%. Dit is gebaseerd op de verwachte stijging van de opbrengstenzijde (stabiele tot licht stijgende huurprijzen en stabiele tot licht dalende aanvangsrendementen) minus de verwachte stijging van de (stichtings)kosten. In de volgende paragrafen wordt hier kort op ingegaan.

De jaarlijkse indexatie van de grondprijzen wordt verwerkt in de grondexploitaties. Voor de periode 2019-2020 wordt nu nog rekening gehouden met 1% en vanaf 2021 met 2%. Deze indexen worden nu vervangen door 1,5% voor de periode 2019-2028. Na 2028 staat de indexatie op 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar).

Ontwikkeling van huurprijzen van 3,25% - 3,5% de komende twee jaar

Sinds 2016 is de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte gestegen. In 2017 was er zelfs sprake van een stijging van ruim 3%. Huurprijsstijgingen doen zich met name voor in gebieden waar zowel in de markt voor uitgeefbare grond aan bedrijventerreinen als de bestaande vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte sprake is van een gezonde marktspanning. Exacte cijfers voor Weert zijn niet beschikbaar. Aanvangsrendementen laten daarnaast een dalende tendens zien. De grootste dalingen doen zich voor op de absolute toplocaties, en met name in het logistieke vastgoedsegment. Op overige, reguliere locaties is sprake van een stabiele tot licht dalende tendens. Een (licht) stijgende huurprijs en stabiele tot licht dalende aanvangsrendementen zorgen voor een lichte groei in de commerciële waarden van bedrijfsruimte.

Voor 2018 wordt op basis van prognoses en de stijging ten opzichte van 12 maanden eerder halverwege het jaar, een (indicatieve) stijging van 4% verwacht en voor 2019 wordt dit naar verwachting 3% - 4% in 2019 en voor 2020 wordt een stijging van 2,75% - 3,75% verwacht. Na 2020 vlakt de groei naar verwachting verder af. In onderstaande tabel ziet u de bronnen waar deze vooruitzichten op zijn gebaseerd.

Aspect	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ontwikkeling huurprijzen bedrijfsruimte	-1,2%	+1,8%	+3,5%	3-4%	3-4%	2,75 - 3,75%
Op basis van	Rabobank	Rabobank	Rabobank	Rabobank, CBRE, Savills		Begin afvlakking

Tabel 3.5 Ontwikkeling en prognose prijzen bedrijfsruimte Nederland 2015 - 2020 *Bron: ASRE/NVM Business (2018), CBRE (2018), Savills (2018) Rabobank (2018).

Ontwikkeling stichtingskosten 3,5% - 4% voor 2019 en 2020

De stichtingskosten zijn in de afgelopen jaren gestegen. In de periode Q4 2017 – Q4 2018 zijn de prijzen met circa 6% gestegen. In de twee jaren daarvoor was er sprake van een stijging van respectievelijk circa 1,5% en 3%. De verwachting is dat de stijging aanhoudt. We verwachten voor 2019 en 2020 een stijging van 3,5 tot 4% van de stichtingskosten.

3.5 Stimuleren grondverkoop en bedrijventerreinen

Zoals onder 2.7 reeds is beschreven heeft de Europese Commissie een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Hierin wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden, te weten door

- verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, of
- op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Weert hanteert voor haar grondprijnsbeleid marktconforme prijzen, die voldoen aan de criteria ter voorkoming van staatssteun. Ook de grondprijzen genoemd in deze grondprijnsbrief zijn gebaseerd op de rapportage van een onafhankelijk deskundige.

Het college is bevoegd om – wanneer daartoe aanleiding bestaat – overeenkomsten te sluiten die met in achtneming van bovenstaande voorwaarden afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijnsbeleid.

4. GRONDPRIJZEN OVERIG

4.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt in principe een vaste grondprijs per meeteenheid. De meeteenheid wordt geadviseerd door een externe taxateur. Over het algemeen zal het hier gaan om een prijs per m² kaveloppervlak. Indien echter de floor space index (ofwel de verhouding tussen het aantal vierkante meter bebouwing inclusief verdiepingen, en het totale aantal meters plangebied) hoger is dan 1, zal er per m² BVO afgerekend worden.

Voor zeer grote kavels (bijvoorbeeld sportvelden e.d.) kan een reductie op de grondprijs gelden. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs. Afhankelijk van de grootte van het perceel varieert de reductie tussen de 50% en 75%.

Wanneer grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen met een commerciële vastgoedwaarde residueel worden vastgesteld, zijn de volgende indicatieve grondwaarden een goede richtprijs.

Maatschappelijke voorziening	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Met commerciële functie	Sportcentra/fitness, huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten	€ 180 - 250 per m ² BVO
Met niet-commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	€ 150 - 180 per m ² BVO
Sport/recreatie bebouwd		€ 60 per m ² kavel
Sport/recreatie onbebouwd	Kinderboerderij, speeltuin	€ 35 per m ² kavel

Tabel 4.1 Grondprijzen maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

4.2 Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)

De gemeente wordt als eigenaar van het openbaar gebied regelmatig betrokken bij een ontwikkeling door een derde voor de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen (denk hierbij ook aan commerciële zorgactiviteiten). Het is niet zinvol om voor deze categorie absolute prijzen vast te stellen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de locatie, de branche en allerlei aanvullende voorwaarden, die aan de ontwikkeling kunnen worden gesteld.

In 2019 wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Wanneer het benodigd oppervlak kleiner is dan 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

4.3 Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen

De gemeente geeft, in het geval van erfpacht gronden uit voor de periode van 30 jaar. De waarde wordt op basis van het vigerende grondprijsbeleid van de gemeente bepaald, waarbij door de taxateur rekening wordt gehouden met de op basis van het bestemmingsplan maximaal mogelijke bebouwing. Bij bestemmingswijziging wordt de erfpacht opnieuw gewaardeerd.

1. De gemeente rekent bij nieuwe uitgifte met een marktconforme canon, gebaseerd op de marktwaarde (residuele waarde) van de grond en een marktconform percentage (de gemiddelde rente per eind oktober 2018 van de 3 grootste banken in Nederland voor 10-jaars hypotheek) + opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie). Dit komt neer op 3,73%.
2. Als het percentage bij punt 1. onder de 4% komt, hanteert gemeente Weert minimaal 4%.
3. Het college is bevoegd om in voorkomende uitzonderlijke gevallen een afwijkend rentepercentage vast te stellen.

Krediet overdracht in erfpacht uitgegeven percelen

Uitgifte van kavels op basis van een erfpachtovereenkomst betekent dat voor de grondexploitatie het betreffende perceel via een interne levering voor de marktwaarde (bedrag benoemd in overeenkomst als grondwaarde) naar Vastgoed wordt overgebracht. Formeel dient het college van B&W bij de gemeenteraad een krediet aan te vragen om deze 'investering' te kunnen verantwoorden. Hierdoor ontstaat een vreemde situatie: het college van B&W is wel gemachtigd de erfpachtovereenkomst af te sluiten, maar niet de bijbehorende interne levering uit te voeren. Voorgesteld wordt in geval van een erfpachtovereenkomst bij uitgifte van een kavel het college van B&W te machtigen een krediet beschikbaar te stellen voor de marktwaarde van de erfpachtovereenkomst. De rentekosten van de investering worden gedekt uit de opbrengst van de erfpachtcanon.

4.4 Reststroken

Bij de waardering van overhoeken kijken we naar de meerwaarde die de extra aan te kopen grond heeft voor de bestaande woning. Grondstroken met een relatief grote meerwaarde (dicht bij de woning) worden hoger gewaardeerd dan grondstroken met een relatief lagere meerwaarde (verder van de woning verwijderd).

In totaal worden vier zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in **bijlage 1**.

Per zone wordt een percentage van de basisgrondprijs in rekening gebracht:

Zone 1 75% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 2 50% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 3 25% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 4 15% van de grondprijs basiskavel k.k.

De basisgrondprijs voor stroken in het stedelijk gebied is € 219,- k.k. (€ 265,- VON). De basisgrondprijs voor stroken in de kerkdorpen is € 169,- k.k. (€ 205,- VON).

De basisprijs is bepaald op basis van het gemiddelde van vrijstaande woningen in het stedelijk gebied respectievelijk in de kerkdorpen.

Bij overhoeken groter dan 200 m² kan een taxatie worden verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². Er worden geen overhoeken verkocht die een belangrijk openbaar karakter hebben.

Bovenstaande prijs per zone wordt beschouwd als een richtlijn. Het college van B&W kan er voor kiezen hiervan af te wijken.

In enkele gevallen komt het voor dat er groenstroken worden verkocht die – ondanks verkoop – een blijvend groen karakter dienen te behouden of waarbij de aanwezigheid van gas- of andere leidingen een beperking voor het gebruik opleveren (bijvoorbeeld hogedruk gasleiding of naftaleiding). De stroken leveren dan niet het gebruiksgenot van een strook waar deze belemmering niet aanwezig is. Het college is bevoegd om in die specifieke gevallen de grondprijs te berekenen aan de hand van het percentage in zone 4. Desgewenst is taxatie van de specifieke situatie ook mogelijk.

In bepaalde gevallen is verhuur van een reststrook mogelijk. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in een aparte nota over reststroken. De jaarlijkse huurprijs wordt afgeleid van de grondwaarde van de strook en betreft 3,25% van de grondwaarde. Het minimum huurbedrag ligt op € 75,- per jaar in verband met de administratieve lasten van verhuur en facturatie.

4.5 Rente

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,25%.

4.6 Overig

BTW of overdrachtsbelasting bij VON-prijs

Bij kavels die worden geleverd met een VON-prijs draagt de gemeente de BTW of in sommige gevallen overdrachtsbelasting af. Het voordeel dat optreedt bij afdracht van overdrachtsbelasting komt ten gunste van de gemeente, voor de kopers geldt de uniforme VON-prijs.

ABC-levering

In voorkomende situaties is de gemeente bereid om mee te werken aan een ABC-levering. Onder de VON-levering vallen uitsluitend de kosten voor de levering van A naar B. De doorlevering van B naar (diverse) C-percelen komen voor rekening van de koper.

5. INGANGSDATUM

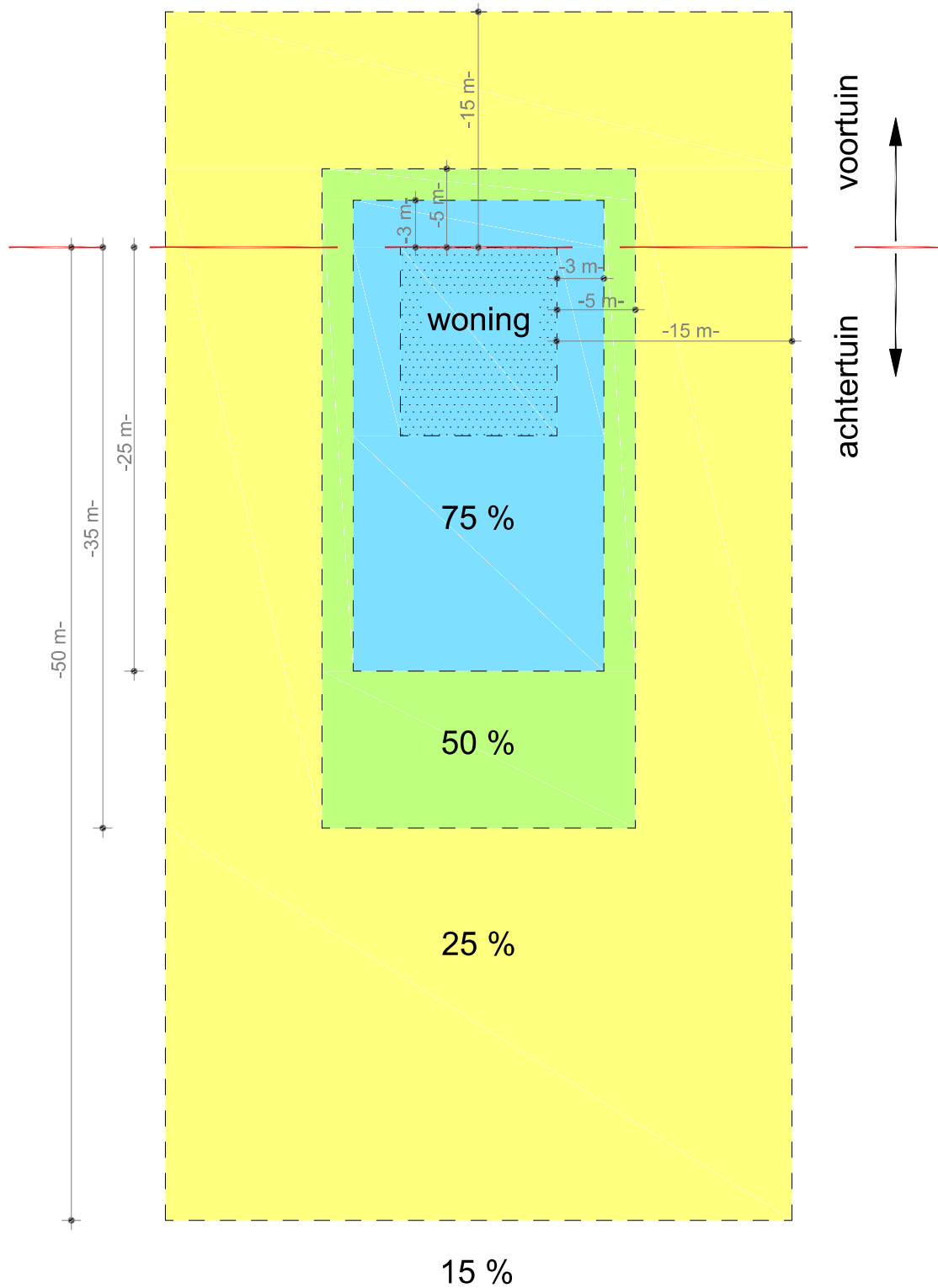
Als ingangsdatum voor de grondprijsbrief 2019 is 1 januari 2019 vastgesteld.

Overgangstermijn

In een aantal gevallen zijn er optie- of conceptovereenkomsten gesloten onder het oude grondprijsbeleid 2018. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 april 2019.

Bijlage 1 Groenstrokenmodel

Bij verkoop van stroken groter dan 200 m² kan een taxatie worden verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². De gegeven maten zijn gemeten vanaf de voorgevel of de zijgevel.



Bijlage 2 Kaarten bedrijventerreinen

