

GRONDPRIJSBRIEF 2022



Vastgesteld in de gemeenteraad van 15 december 2021

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten	3
1.2	Beslispunten:.....	3
2.	GRONDPRIJZEN woningbouw.....	4
2.1	Landelijke ontwikkelingen	4
2.2	Covid-19.....	5
2.3	Ontwikkelingen in de regio Weert.....	6
2.3.1	Woningbouwproductie houdt aan.....	6
2.4	Waardering gemeentelijke bouwkavels	7
2.5	Grondprijzen sociale woningbouw.....	8
2.6	Grondprijzen woningen middenhuur.....	9
2.7	Anti-speculatiebeding.....	9
2.8	Marktconforme grondprijzen	10
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN.....	11
3.1	Marktonderzoek bedrijventerreinen	11
3.2	Regionaal-economische ontwikkelingen	11
3.3	Ontwikkelingen bedrijventerreinen.....	12
3.4	Grondprijzen bedrijventerreinen.....	13
3.5	Marktconforme prijzen.....	16
3.6	Grondstroken bedrijventerreinen	17
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG.....	18
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	18
4.2	Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig).....	18
4.3	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	18
4.4	Reclamemasten en zendmasten	19
4.5	Grondstroken.....	19
4.6	Rente	20
5.	INGANGSDATUM	20

Bijlage 1: Anti-speculatiebeding

Bijlage 2: Groenstrokenmodel

Bijlage 3: Kaarten bedrijventerreinen

Bijlage 4: Samenvatting

Bijlage 5: Achtergrondinformatie (niet openbaar)

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 grondprijzen voor 2022 is er op basis van actuele marktontwikkelingen een grondprijs voor de kavels voor wonen bepaald. Voor de kavels voor bedrijvigheid is een indexering bepaald op basis van de marktontwikkelingen. Deze (geïndexeerde) grondprijzen zijn voor de grondprijsbrief van 2022 door Stec Groep getoetst aan/ bepaald met de residuele methode. Bij nieuwe verkavelingen 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 exclusief 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 grondprijzen zijn geldig vanaf **1 januari 2022** tot vaststelling van een nieuwe 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 2022 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2022 van kracht.

Het college van B&W is bevoegd om bij een gewijzigde marktvraag het programma van een project daar op af te stemmen en dienovereenkomstige prijzen door te berekenen. Wijzigingen met materiële financiële gevolgen worden aan de raad voorgelegd.

Bij nieuwe verkavelingen in woningbouwgebieden wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie / waardebeoordeling door een deskundige. Bij nieuwe verkavelingen in gebieden voor bedrijven wordt de grondprijs bepaald door middel van taxatie / waardebeoordeling door een deskundige.

De indexatie van toekomstige grondopbrengsten voor vrije sectorkavels in Laarveld fase 4 bedraagt 15%. Voor bedrijventerreinen bedraagt de indexatie tussen 0 en 3,5%.

De verwachte jaar-op-jaar index in de grondexploitaties wordt bij de jaarrekening vastgesteld.

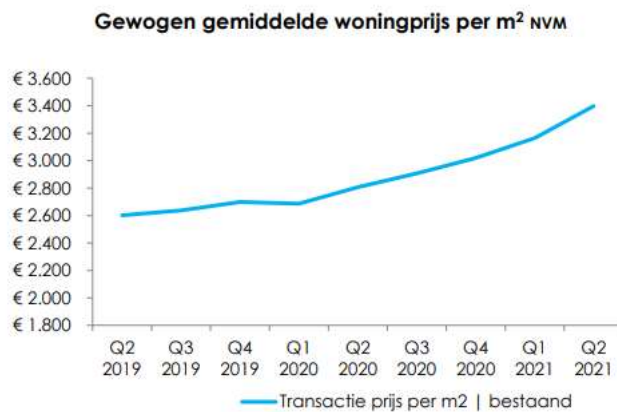
2. GRONDPRIJZEN woningbouw

2.1 Landelijke ontwikkelingen

Net als voorgaande jaren overstijgt de woningvraag nog altijd het huidige aanbod. De 'krapte-indicator' van de NVM (een indicator die aangeeft uit hoeveel woningen een potentiële koper kan kiezen) stond in het tweede kwartaal van 2021 met 1,4 op een opeenvolgend laagterecord. Het aantal te koop staande woningen is met 53,8% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal verkochte woningen is landelijk met 11,8% gedaald (bron: NVM kwartaalcijfers 2^e kwartaal 2021).

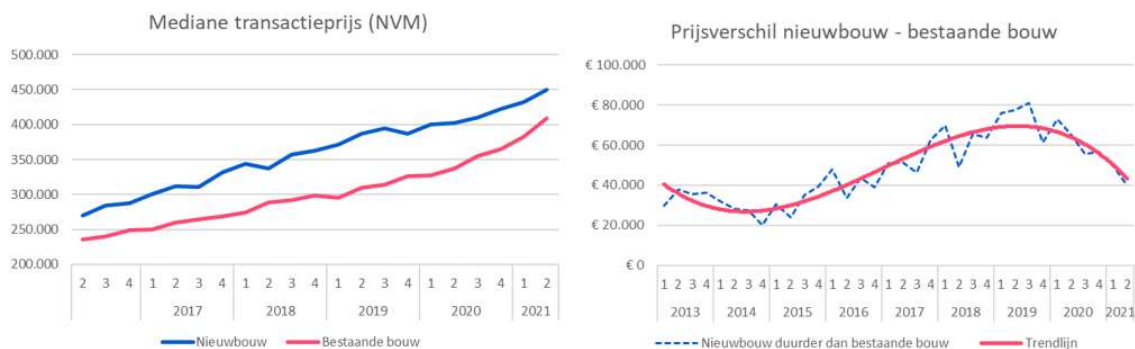


Figuur 2.1 *bron website BPD 16-9-2021.



Figuur 2.2 Kwartaalbericht Q2 Bron: Metafoor Ontwikkeling 2021

De transactiepreisen van woningen zijn in het tweede kwartaal 2021 19,9% hoger dan in het tweede kwartaal 2020. 78% van alle woningen werd verkocht voor een prijs hoger dan de vraagprijs. Voor de gemiddelde woning lag de transactieprijs 8,2% hoger dan de vraagprijs. Dit is met name bij tussenwoningen (zelfs een verschil groter dan 10%) het geval. Bij vrijstaande woningen geldt dat gemiddeld 'slechts' met 3,4% wordt 'overboden'. De verkooptijd is het afgelopen jaar verder gedaald van gemiddeld 28 dagen naar 24 dagen. Vorig jaar verwachtte de NVM dat met de 28 dagen al de ondergrens was bereikt.



Figuur 2.3 Kwartaalbericht Nieuwbouw Q2 Bron: NVM 2021

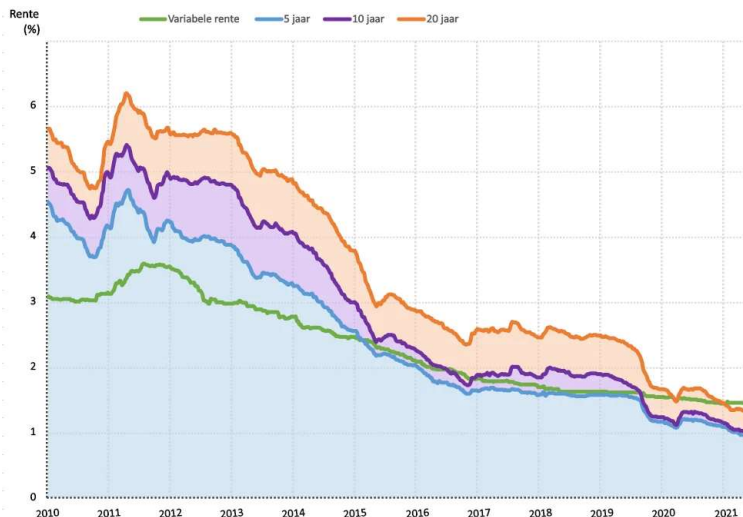
Doorgaans ligt de prijs(ontwikkeling) van nieuwbouw boven die van bestaande woningen. Dit komt door het (gemiddelde) kwaliteitsverschil van bestaande woningen en nieuwbouw. In 2021 is echter sprake van een verkleining van de prijsverschillen tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw. Dit komt (deels) door de grote krapte / tekorten op de woningmarkt. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning in het tweede kwartaal van 2021 bedraagt € 450.000. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn daarmee 9,0% ten opzichte van een jaar eerder gestegen. Naar verwachting blijft er de aankomende jaren nog wel een tekort aan nieuwbouwwoningen, met name in die gemeenten waar de huishoudensgroei het hoogst is.

De druk op de woningmarkt blijft, ondanks Covid-19 en de genomen overheidsmaatregelen zeer groot.

Het negatieve effect van de crisis is (nog) niet terug te zien in de woningmarkt cijfers.

Naast de effecten van Covid-19 op werkgelegenheid, inkomen en consumentenvertrouwen, is de hypotheekrente van invloed op de woningmarkt. De aanhoudend lage hypotheekrente maakt het nog steeds aantrekkelijk om de bestaande hypotheek over te sluiten naar een nieuwe, tegen een lagere rente. De huidige stand van de hypotheekrente zorgt verder ook voor relatief lage (maandelijkse) woonlasten.

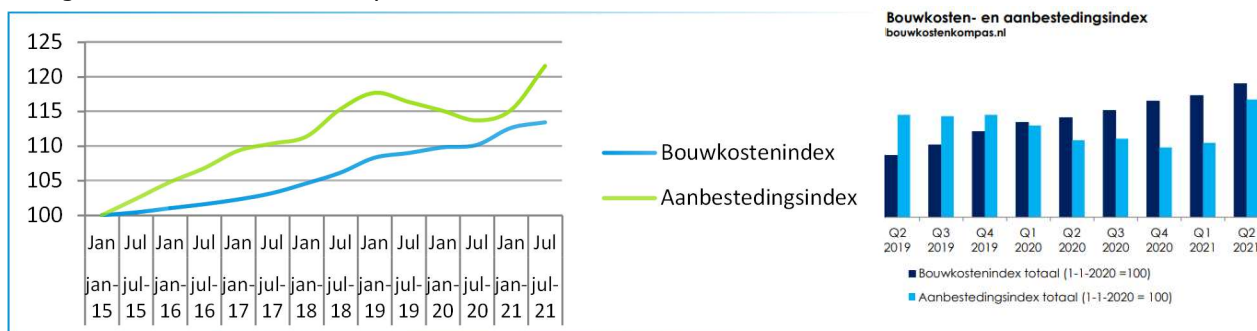
Sinds de piek in 2011 is de hypotheekrente sterk gedaald. Ook gedurende 2020 heeft zich nog een lichte daling voorgedaan. De verwachting is dat, ondanks het afbouwen van de stimulerende maatregelen van zowel ECB als de nationale overheden in de EU is de verwachting dat de markttrentes en ook de hypotheekrentes de aankomende jaren laag zullen blijven. Een (zeer) beperkte stijging behoort wel tot de mogelijkheden.



Figuur 2.4 Bron: Hypotheekshop.nl (bijgewerkt tot 24 juni 2021).

In combinatie met de huidige druk op de woningmarkt, de lage hypotheekrente en het gestegen spaartegoed van veel huishoudens vanwege de lockdowns door Covid-19, zorgt dit voor een opdrijvende werking op woningprijzen.

De woningbouwkosten stegen het afgelopen jaar wel sterk, met name in de eerste maanden van het jaar. Dit kwam enerzijds door het stilleggen van productie, handelsgeschillen tussen de VS en China en een snel aantrekkend vraagherstel / doorlopende vraag op de wereldmarkt naar bouwmaterialen. Daarnaast zijn sinds 1-1-2021 de BENG normen (verduurzamingsnormen voor woningbouw) ook ingevoerd. De verwachting is wel dat de stijging van de woningbouwkosten over het gehele jaar afvlakt. Er is voor specifieke grondstoffen en materialen al weer sprake van een daling van de prijzen. De bouwkostenindex nam van medio 2020 tot medio 2021 met zo'n 3% toe. De aanbestedingsindex is sterker gestegen: grofweg zo'n 7% ten opzichte van medio 2020. Deze actuele ontwikkelingen zijn meegenomen in de marktanalyse.



Figuur 2.5 *bron Bouwkostenkompas.

2.2 Covid-19

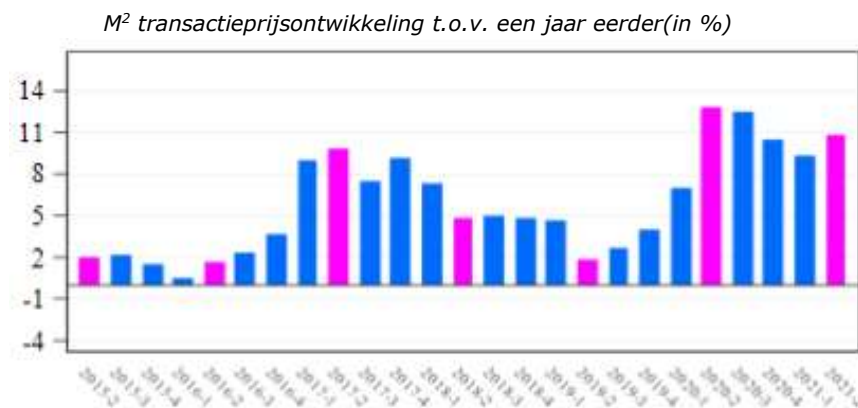
Met de ingang van landelijke maatregelen tegen de verspreiding van Covid-19 in maart 2020 werd al duidelijk dat dit virus niet alleen consequenties zou hebben op de gezondheid van de samenleving, maar ook op verschillende andere aspecten van onze maatschappij. Zo ook op de grond- en vastgoedmarkt. Harde conclusies over deze consequenties zijn ook na een jaar nog niet beschikbaar.

Wat wel zeker is, is dat de duur van de pandemie en mogelijke nieuwe mutaties de ernst van de gevolgen voor de economie bepalen. Hoe langer de pandemie aanhoudt, des te moeilijker het is voor de economie om zich te herstellen. Wat de invloed is van volgende golven op de economie en vastgoedmarkten laat zich nog moeilijk voorspellen.

De woningmarkt lijkt tot nu toe immuun voor de Covid-19 uitbraak. Prijzen en prijsstijgingen zijn tot recordhoogtes gestegen en ook de tekorten en krapte van het aanbod is toegenomen. Wel is er enigszins sprake van een herwaardering van woonruimte (met name woningen waar prettiger thuis gewerkt kan worden) en een iets sterkere uitstroom vanuit de grote steden naar omliggende gemeenten. Onbekend is of en wanneer er een terugval op de woningmarkt zal komen. Op termijn zal er, zoals altijd bij economische cycli wel een terugval komen als sprake is van economische neergang. De woningmarkt reageert namelijk altijd (vertraagd) op marktontwikkelingen.

2.3 Ontwikkelingen in de regio Weert

De gemiddelde transactieprijzen per m² van de verkochte bestaande woningen in de regio Weert zijn in de voorgaande kwartalen (ten opzichte van een jaar daarvoor) sterk gestegen. In het tweede kwartaal van 2021 liggen de prijzen per m² bijna 11% hoger dan een jaar eerder (zie figuur 2.6). De totale transactieprijs (oppervlakte maal prijs per m²) van de bestaande woningen steeg in het tweede kwartaal in 2021 ten opzichte van een jaar eerder met circa 18,5%. Het aantal transacties daalde in het 2^e kwartaal van 2021 met circa 8%.



Figuur 2.6 *bron Transactiecijfers NVM-Regio Weert eo, 2^e kwartaal 2021, voortschrijdend halfjaar.

2.3.1 Woningbouwproductie houdt aan

In onderstaande tabel staan mutaties in de woningvoorraad die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden tot en met juli 2021. De gegevens zijn verkregen van het CBS en zijn afgeleid van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2021 zijn voorlopig en zijn tot en met augustus beschikbaar. We zien een sterk fluctuerende woningbouwproductie met een toename van de nieuwbouw vanaf 2014. De cijfers over 2016 zijn sterk beïnvloed door administratieve correcties als gevolg van de BAG. De woningbouwproductie in 2020 heeft de productie in de afgelopen jaren fors overtroffen. Voor 2021 verwachten we een iets lagere productie dan in 2020. Wel worden er door overige toevoegingen relatief veel woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit komt onder andere door transformatie van commercieel vastgoed.

Mutaties	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	t/m aug. 2021
Beginstand voorraad	22.380	22.349	22.504	22.402	22.626	22.769	22.948	23.236
Nieuwbouw	28	133	140	208	139	151	274	84
Overige toevoeging	42	35	25	23	17	50	55	145
Sloop	72	6	63	2	7	13	6	9
Overige onttrekking	31	11	205	8	7	12	34	16
Correctie	2	4	1	3	1	3	-1	-5
Saldo voorraad	-31	155	-102	224	143	179	288	199
Eindstand voorraad	22.349	22.504	22.402	22.626	22.769	22.948	23.236	23.435

Tabel 2.1: Mutaties woningvoorraad gemeente Weert 2014 – juli 2021. Bron: CBS (2021)

2.4 Waardering gemeentelijke bouwkvavels

Nieuwe bouwkvavels

Omdat iedere bouwkvavel uniek is, wordt de waarde van iedere nieuw in de verkoop te nemen bouwkvavel bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige (taxatie of waardebepaling). Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen van de kvavel zoals oppervlakte, vorm, ligging ten opzichte van andere kvavels en ten opzichte van het omliggende gebied. Door individuele waardering van nieuwe kvavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en wordt voorkomen dat (te) dure kvavels overblijven en dat te weinig wordt gerekend voor de meest gewilde kvavels.

Indexatie bestaande bouwkvavels

Bouwkvavels die het jaar volgend op de eerste taxatie – zoals hierboven omschreven – nog in de verkoop zijn, worden jaarlijks geïndexeerd. Aan de hand van actuele marktgegevens wordt residueel bepaald of een prijsstijging voor de betreffende bouwkvavels aan de orde is. Eind 2021 is er geen restvoorraad van bestaande kvavels meer die voor het komende jaar geïndexeerd moet worden. Wel heeft in 2021 een update plaatsgevonden van de verwachte prijzen in Laarveld fase 4. Ten opzichte van de verwachte prijzen in de jaarrekening 2020 zien we een stijging 15 %.

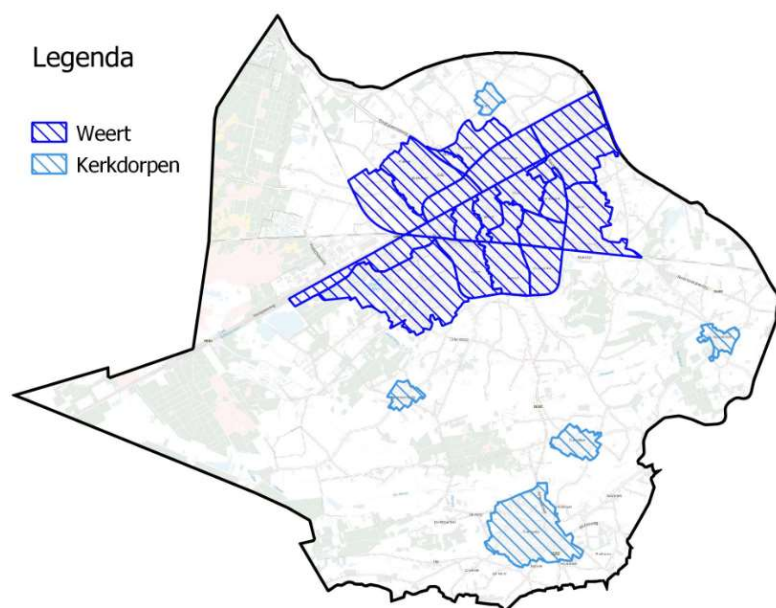
Projectbouw

De grondwaarde voor projectbouw wordt residueel bepaald en/of via taxatie vastgesteld.

Marktanalyse bestaande woningbouw

Omdat er in 2022 geen gemeentelijke vrije sector kvaveluitgifte gepland is, hebben we voor komend jaar geen referentieprijzen. Deze prijzen worden doorgaans gebruikt als input voor scenarioberoeeningen. Om gevoel te houden bij de marktprijsontwikkeling in de woningmarkt is dit jaar onderzoek gedaan naar gerealiseerde woningverkoop en het verkoopaanbod in de bestaande bouw. Hieruit kunnen we een gemiddelde grondprijs van bestaande bouw destilleren.

We verdelen de gemeente hiervoor grofweg in 2 deelgebieden: Weert Stedelijk gebied en de kerkdorpen/overig.



Waardegebied	woningtype	Indicatieve grondprijzrange incl. BTW, v.o.n.	
Weert	2-1-kap	€ 315	€ 365
	vrijstaand	€ 345	€ 380
Kerkdorpen	2-1-kap	€ 195	€ 240
	vrijstaand	€ 260	€ 285

Tabel 2.2: Range indicatieve grondprijzen 2022 voor kvavels naar waardegebied en woningtype.

Voor de bepaling van de grondprijzen per waardegebied is door de Stec Groep de residuele methode toegepast. In onderstaande figuur is een voorbeeldberekening met de residuele methode uitgewerkt.

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 werkwijze is als volgt: uit de VON-prijs wordt de btw gehaald. Dan worden de stichtingskosten van de VON-prijs afgetrokken. De waarde van de grond resteert: de residuele grondwaarde exclusief btw. De residuele waarde inclusief btw is de VON minus de stichtingskosten inclusief btw.

Verwachte opbrengststijging grondexploitaties

In de gemeentelijke grondexploitaties zijn zowel historische als toekomstige kosten en opbrengsten verwerkt. Bij de toekomstige bedragen wordt hierbij tevens een inschatting gemaakt van toekomstige prijs- en opbrengststijgingen. Ijcpunt hiervoor betreft de jaarrekening en de stand van zaken per 1 januari. Hierover wordt verslag gedaan in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Vastgoed.

2.5 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 2021 € 678,66 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 678,66 en € 752,33 per maand). Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor de grondprijsbrief 2022.

In 2022 is geen uitgifte van grond voor sociale woningbouw gepland, de eerstvolgend geplande uitgifte vindt plaats in Laarveld fase 4.

De financiële haalbaarheid van sociale woningbouw is afhankelijk van een breed scala aan factoren. Momenteel zien we beweging op diverse fronten.

Genoemd kunnen worden de stijging van bouwkosten en isolatienormen waaronder ook het gasloos bouwen. Ook heeft het rijk bepaald dat voor het jaar 2021-2022 de (kale) huur voor sociale woningbouw niet mocht worden verhoogd. Als tegenhanger zien we een lage rente voor het aangaan van leningen en momenteel een hoge verkoopwaarde bij uitponing. De eventuele afschaffing van de verhuurdersheffing biedt mogelijk extra ruimte. Onzeker is hoe genoemde voor- en nadelige effecten de komende tijd hun uitwerking vinden op de hoogte van de sociale grondprijs.

Gelet op de onzekerheden van dit moment en het feit dat de gemeente in 2022 geen uitgifte van kavels voor sociale woningbouw heeft gepland, wordt voorgesteld de grondprijs voor 2022 te handhaven op het prijsniveau van 2021.

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

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW (V.O.N.)		
grondprijsbeleid		
	beneden de aftoppingsgrens	
	Grondgebonden	Appartementen (kavelprijs)
2022	€ 180,00	€ 22.629,00
2021	€ 180,00	€ 22.629,00
2020	€ 178,00	€ 22.325,00
tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens		
	Grondgebonden	Appartementen (kavelprijs)
2022	€ 212,00	€ 26.227,00
2021	€ 212,00	€ 26.227,00
2020	€ 209,00	€ 25.875,00

Tabel 2.3: Grondprijzen voor sociale woningbouw in Weert

Voor de grondgebonden woningen wordt gerekend met een kavelgrootte van 115 m² voor de woningen beneden de aftoppingsgrens en met 135m² voor woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Als een sociale huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepond) 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 de prestatieafspraken is vastgelegd hoe gemeente en corporatie hier mee omgaan.

Tijdelijke woningbouw

De aanhoudende druk op de woningmarkt zorgt voor een tekort aan (betaalbare) woningen. We zien dit ook in het huursegment. Eén van de maatregelen om snel in te kunnen springen op het tekort aan sociale huurwoningen is de bouw van tijdelijke woningen. Na het bereiken van de huishoudenstop kunnen deze woningen weer worden verwijderd.

Partner van de gemeente voor de bouw van tijdelijke woningen is Wonen Limburg. Door de lage huren, de investerings- en verplaatsingskosten en de tijdelijkheid is de exploitatie verliesgevend. Hierdoor is er geen financiële ruimte voor het betalen van een erfpachtcanon.

Gelet op het maatschappelijke belang van de beschikbaarheid van voldoende (tijdelijke) woningen met een lage huur is Wonen Limburg bereid de onrendabele exploitatie op zich te nemen. De bijdrage van de gemeente is hierbij dat de grond om niet ter beschikking wordt gesteld.

Zodra de tijdelijke woningen worden afgebroken of verplaatst krijgt de gemeente weer de volledige beschikking over de grond.

2.6 Grondprijzen woningen middenhuur

De gemeente Weert heeft voor het middenhuursegment een verordening vastgesteld waarin is vastgelegd dat de maandelijkse huurprijs voor dit segment ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 per maand (prijspeil 2020). Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.

De grondprijzen voor het middenhuursegment worden residueel bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van de beleggerswaarde waarbij een minimale kavelprijs geldt van € 26.227,- met een m²-prijs van minimaal € 212,-.

2.7 Anti-speculatiebeding

De druk op de woningmarkt is groot. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Vanwege deze grote druk willen we meer regie voeren op de verdeling van de woningen. Dit is nodig om te voorkomen dat woningen, die als koopwoning bedoeld zijn, terecht komen bij mensen die niet de intentie hebben om er zelf te gaan wonen. De woningen worden vervolgens verhuurd, waarbij de huurprijzen door het tekort aan woningen worden opgedreven. Ook worden woningen soms direct doorverkocht tegen veel hogere prijzen, waardoor middeldure woningen terecht komen in een

duurder segment. Dit gebeurt ook in Weert. In het verleden zijn in Vrakker-West, Vrouwenhof en Kloosterstraat nieuwbouw woningen door (particuliere) beleggers gekocht. Recentelijk is dit bij enkele van de 22 grondgebonden woningen rondom de Energiestraat/Penitentenstraat gebeurd. Begin augustus 2020 hebben 18 gemeenten in Nederland een zelfbewoningplicht bij nieuwbouw opgelegd, niet alleen grote gemeenten als Amsterdam, Utrecht en Zwolle, maar ook kleinere gemeenten als Bernheze, Bergeijk en Nieuwkoop hebben dit besluit genomen. Vanaf 2021 hanteert de gemeente Weert ook een zelfbewoningsplicht van 3 jaar.

In het geval dat er een overeenkomst met de initiatiefnemer dient te worden aangegaan, bijvoorbeeld omdat de gronden verkocht worden door de gemeente of omdat er een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt aangegaan, bestaat de mogelijkheid om afspraken hierover te maken.

Vooraf wordt bepaald welke woningen binnen een project bestemd zijn voor de koopsector. Voor deze woningen wordt een anti-speculatiebeding opgenomen in de overeenkomst in de vorm van een kwalitatieve verplichting.

Bij verkoop van de grond aan een projectontwikkelaar wordt bedongen dat dit beding (**zie bijlage 1**) als kwalitatieve verplichting wordt opgenomen in de notariële akte tot levering van de koopwoning, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in het kadaster. Met een kwalitatieve verplichting wordt de verplichting om de woning gedurende drie jaar niet te verhuren of te verkopen gekoppeld aan de onroerende zaak. Dit beding vervalt nadat de woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren bewoond is geweest door de eerste koper of door degene die op basis van een van de geboden ontheffingsmogelijkheden binnen deze periode de woning heeft gekocht en bewoond voor de resterende tijd. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop, en de tijd gedurende de eerste koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven. Dit beding wordt opgenomen zowel in de situatie dat de gemeente kavels verkoopt aan een projectontwikkelaar als ook wanneer de grond wordt uitgegeven voor particulier opdrachtgeverschap.

Voor de volgende projecten met gemeentelijke grondexploitaties waarvoor op korte termijn overeenkomsten worden aangegaan of reeds zijn aangegaan geldt deze bepaling: Beekpoort-Noord (m.u.v. sociale huurwoningen), Laarveld fase 3 en 4 (m.u.v. sociale huurwoningen) en de stadsbruglocatie. Voor Laarveld conflicteert dit niet met het exploitatieplan.

Voor plannen van derden wordt per plan bepaald of en voor welke woningen het anti-speculatiebeding geldt.

2.8 Marktconforme grondprijzen

De Europese Commissie heeft in de mededeling Staatssteun aangegeven dat de aan- en verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties op een marktconforme manier moet plaatsvinden. De commissie gaat ervan uit dat een marktconforme prijs tot stand komt als er sprake is van:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheid en private partij (overheid investeert in een project);
- Aan- en verkoop via inschrijvingsprocedure (tender);
- Benchmarking;
- Andere waarderingmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijnsbeleid hanteert Weert marktconforme prijzen. Het college is derhalve bevoegd om:

- te handelen conform de door de Europese Commissie gestelde voorwaarden.
- overeenkomsten te sluiten die, met in achtneming van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijnsbeleid.

Verrekenbeding projectbouw

In voorkomende gevallen verkoopt de gemeente grond voor projectbouw op basis van verwachte VON-prijzen. In de huidige markt komt het voor dat de werkelijke VON-prijs van de woning bij verkoop (veel) hoger is dan waarmee rekening is gehouden met de residuele grondwaardebepaling. In nieuwe koopovereenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen wordt een zogenaamd verrekenbeding opgenomen. Als de vrij op naamprijs van een nieuwbouwwoning meer dan 5% hoger is dan waarmee bij de grondverkoop aan de ontwikkelende partij rekening is gehouden, dan vindt over het meerdere een verrekening plaats met de gemeente.

3. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Marktonderzoek bedrijventerreinen

Stec Groep heeft in september 2021 voor het jaar 2022 marktonderzoek gedaan naar de grondprijzen op bedrijventerreinen. Dit op basis van de residuele methode. Bij de toetsing van de (geïndexeerde) grondprijzen is rekening gehouden met de actuele grondwaardes voor 2021.

3.2 Regionaal-economische ontwikkelingen

Economische groei

De economie in Midden-Limburg kende in 2020 als gevolg van de coronacrisis een krimp van 2,9%. Daarmee was de krimp in de regio minder sterk dan zowel de provinciale (1,1%-punt) als de landelijke ontwikkeling (0,8%-punt). 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. Uit de meest recente cijfers van het CBS (augustus 2021) blijkt dat de economische groei in regio Midden-Limburg in het tweede kwartaal van 2021 11% hoger lag dan in het tweede kwartaal van 2020. De economie in Midden-Limburg zit daarmee weer net boven het niveau van voor de coronacrisis.



Figuur 3.1: Economische groei Midden-Limburg, Limburg en Nederland (2011-2020) Bron: CBS, 2021. *voorlopige cijfers.

In Limburg groeide de werkgelegenheid het afgelopen jaar (2020) met 0,9%. Dit is een minder harde stijging dan de 1,3% in 2019. De werkgelegenheid in regio Midden-Limburg nam toe met bijna 1.300 banen tussen 2019 en 2020. Dit is een toename van 1,1%. In Limburg was sprake van groei in de zorg (+3%), gevolgd door de sector bouw en vervoer en opslag (beiden +2%) (bron: LISA 2020).

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Volgens cijfers van NVM liep de opname van bedrijfsruimte in Limburg in 2020 terug. Met name de afzet van grote complexen (> 25.000 m²) stagneerde, zo geven zij aan. De oorzaak hiervan kan ook liggen in de beperkte beschikbaarheid van (courant) aanbod. De afzet van kleinere ruimten in de grootteklasse van 700 tot 2.500 m² bleef goed op peil. De daling van de opname gaat gepaard met een stijging van het aanbod, met name in de regio's Venlo en Venray. NVM geeft aan dat in Venlo enkele bestaande distributiecentra op de markt kwamen (bron: NVM, stand van zaken Commercieel vastgoed 2021). In Midden-Limburg werd eind 2020 circa 185.000 m² aan bedrijfsruimte aangeboden op werklocaties. Een jaar eerder was dit nog bijna 208.000 m². Ook in gemeente Weert is sprake van een afname: van 120.500 m² eind 2019 naar 104.700 m² eind 2020 (-13%).(bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2020, april 2021).

Uit diverse marktrapportages blijkt dat met name de gebruikersmarkt voor logistiek vastgoed nog altijd op een hoog niveau zit (o.a. Cushman & Wakefield, Outlook 2021-Logistics; Savills, Logistics Market Update Q1; NVM, Logistiek vastgoed in cijfers 2021). In totaal werd in 2020 circa 3,1 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht (bron: NVM, Logistiek vastgoed in cijfers 2021).

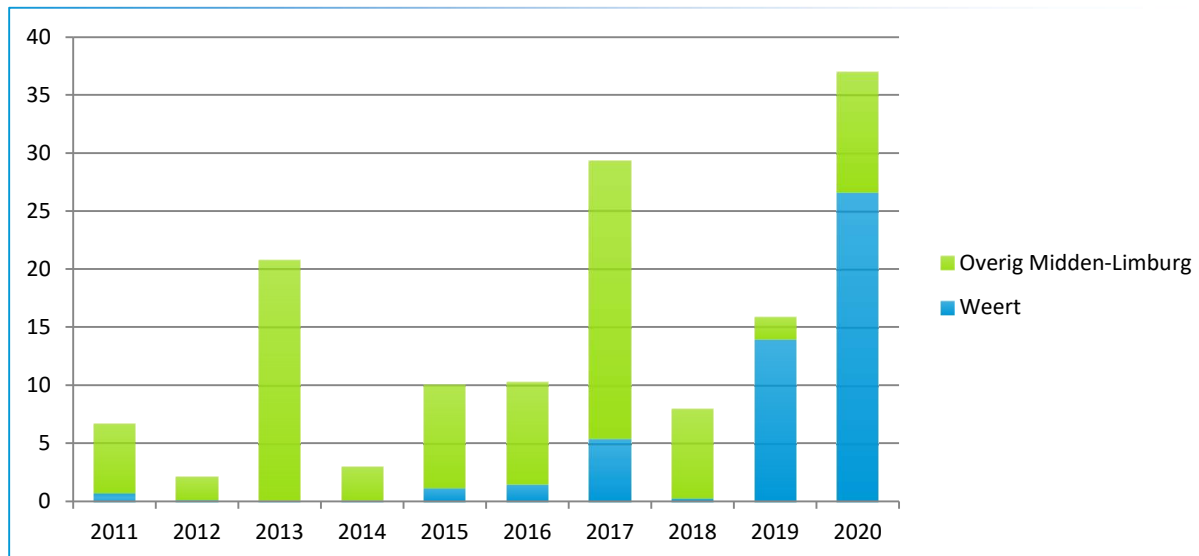
Invloed coronapandemie op bedrijfsruimtemarkt

Uit de 'Marktupdate bedrijventerreinen medio 2021' van Stec Groep blijkt dat de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen (zowel nieuw als bestaand) in 2020 circa 15% lager lag dan in 2019. Met name in het tweede en derde kwartaal van 2020 leidde de onzekerheid als gevolg van de coronacrisis tot uitstel van investeringsbeslissingen en locatiekeuzes. Echter, in het eerste en tweede kwartaal van 2021 is een zeer sterk herstel te zien op de bedrijventerreinenmarkt. Inmiddels ligt de locatiedynamiek op bedrijventerreinen weer op het 'oude' niveau. De groei van grootschalige logistiek blijft de belangrijkste oorzaak voor het hoge vraagniveau. De economische groeicijfers van het CBS en de meest actuele voorspellingen van het CPB laten voor de eerstkomende jaren een positief beeld zien.

3.3 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Uitgifte van bedrijventerreinen

Sinds 2011 is zo'n 50 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Weert. Dat betekent een gemiddelde uitgifte over de afgelopen tien jaar van 5 hectare per jaar. Dit is 35% van de totale uitgifte in regio Midden-Limburg in die 10-jaarsperiode (circa 143 hectare). In de afgelopen jaren is de uitgifte op Kampershoek 2.0 in Weert in een stroomversnelling gekomen met de verkoop aan onder andere Groep Heylen en DHL. Verkoop aan grootschalige logistiek zorgt ervoor dat de uitgifte een grillig verloop toont met grote uitschieters. Maar ook in andere segmenten als industrie en MKB is in recente jaren een toename zichtbaar. Bedrijvenpark Panneweg-West in Nederweert, met kleine tot middelgrote kavels, is bijvoorbeeld in een rap tempo uitverkocht.

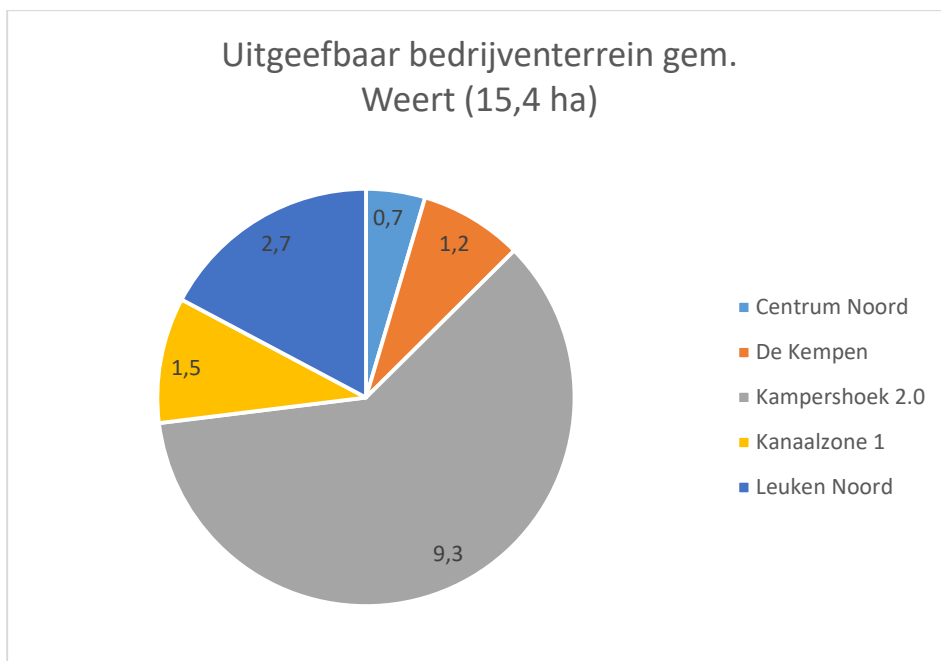


Figuur 3.2: Uitgifte bedrijventerreinen in Gemeente Weert en Midden-Limburg in afgelopen tien jaar. Bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2020; Bewerking: Stec Groep (2021).

Restcapaciteit bedrijventerreinen

Per 31-12-2020 was in de gemeente Weert nog bijna 43 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar. Het gaat om zowel publiek als privaat uitgeefbaar terrein. Op Centrum-Noord, De Kempen, Kampershoek 2.0, Kanaalzone I en Leuken Noord heeft gemeente Weert grondposities. Op Kampershoek 2.0 zijn naast publiek uitgeefbaar terrein ook grondposities van derden. Ook zijn er private kavels uitgeefbaar op Kanaalzone II en Savelveld.

In het Meerjarenperspectief Grondexploitatie en Vastgoed 2021-2022 wordt extra aandacht besteed aan de vraag-aanbodssituatie van bedrijventerreinen in de regio in relatie tot de beschikbare (rest) voorraad in Weert.



Figuur 3.3 Bron: Gemeente Weert.

3.4 Grondprijzen bedrijventerreinen

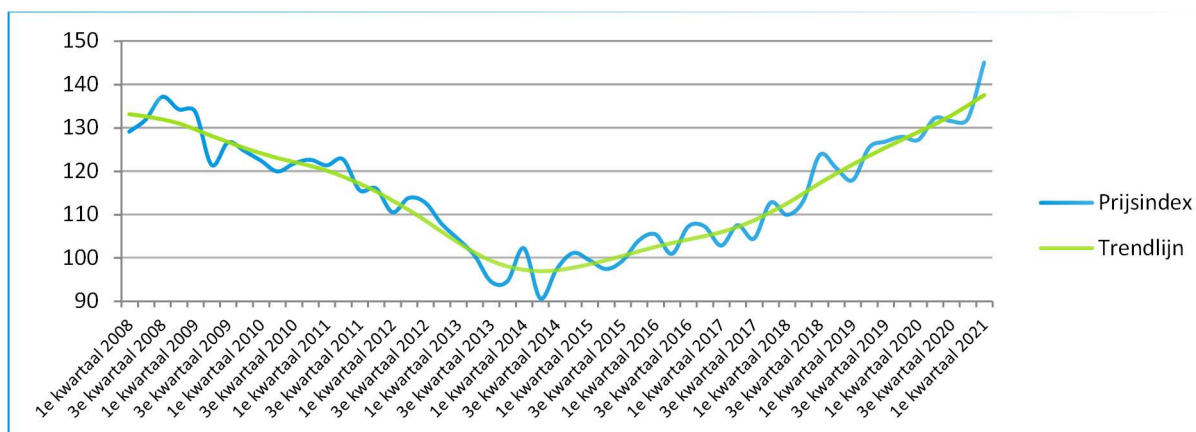
Grondkosten vormen een belangrijk deel van de totale kosten voor nieuwbouw. Om die reden is grondprijsbepaling een van de voornaamste instrumenten om invloed te kunnen uitoefenen op de uitgifte van kavels op een bedrijventerrein. Dit geldt ook zeker voor de grote logistieke kavels met relatief eenvoudige bebouwing.

Ontwikkeling (residuele) grondprijsparemeters: gemiddeld +3,5%

Het berekenen van residuele grondwaarden gebeurt op basis van diverse parameters. De belangrijkste zijn de huurprijs, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten. Gemiddeld voorzien we voor Weert een stijging van de prijzen voor bedrijventerreinen met zo'n 3,5% (gebaseerd op hoge 'courantheid' van de bedrijfskavels). Vertaald naar het specifieke kavelaanbod in Weert betekent dit echter een stijging tussen 0% en 3,5%.

Huurprijs

Huurprijzen voor bedrijfsmatig vastgoed in Weert en omliggende gemeenten variëren van € 25 tot € 90 per m² (bron: Vastgoeddata.nl, Vastgoedjournaal Transactiedatabase & Fundainbusiness.nl). Er zijn verschillende type transacties in de bedrijfsruimtemarkt: 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 industriepanden (2015=100). Bron: CBS & Kadaster, 2021 (betaversie).

Figuur 3.4 laat de ontwikkeling zien van de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimten (panden met industriefunctie in de BAG) in Nederland. De huurprijzen voor bedrijfsruimten in Nederland blijven nog altijd stijgen.

Bruto aanvangsrendement

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) wordt onder andere beïnvloed door de economie en is afhankelijk van het specifieke vastgoedtype (mede bepaald door de factor duurzaamheid). De laatste jaren is sprake van een dalende trend en dus een afnemend investeringsrisico. Dit geldt met name voor logistiek vastgoed, een segment waarin de vraag groot is en het aanbod beperkt en waarin veel internationale ontwikkelaars en beleggers actief zijn. De markt voor reguliere bedrijfsruimte is in grotere mate een eigenaar/gebruikers-markt. De ontwikkeling van aanvangsrendementen in dit segment is stabiel. In tabel 3.1 is de bandbreedte van het BAR voor reguliere bedrijfsruimte in Nederland te zien. In de onderste rij is het BAR specifiek voor logistiek aangegeven. In tabel 3.2 is de ontwikkeling van het BAR van logistiek vastgoed op basis van NVM-cijfers weergegeven.

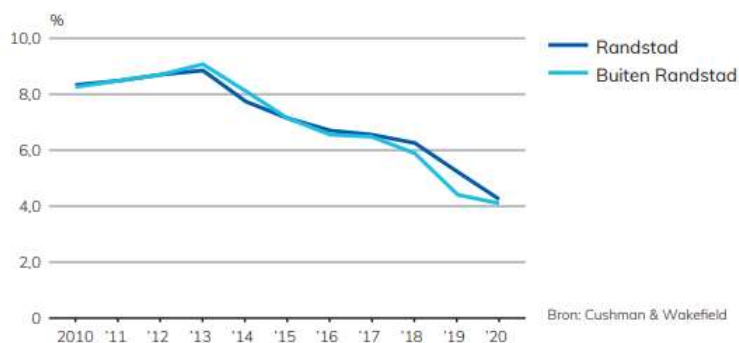
Landsdeel	Locatie	2019		2020	
		van	tot	van	tot
Zuid	Beste locaties	7,50	10,25	7,50	10,25
Zuid	Overige locaties	9,50	13,25	9,50	13,25
Nederland	Beste locaties	7,00	10,50	7,00	10,50
Nederland	Overige locaties	9,50	13,00	9,50	13,00
Nederland – logistiek	-	5,40	12,00	4,50	12,00

Tabel 3.1: Bruto aanvangsrendementen van bedrijfsruimte en logistiek. Bron: Troostwijk .

Landsdeel	Bruto aanvangsrendement				
	2012	2014	2016	2018	2020
Randstad					
Beste locaties	8,75%	8,55%	6,75%	6,30%	4,25%
Overige locaties	10,10%	9,60%	8,35%	7,50%	5,25%
Buiten Randstad					
Beste locaties	9,60%	9,70%	7,65%	6,80%	4,10%
Overige locaties	10,65%	10,60%	9,40%	8,85%	5,25%

Tabel 3.2: Gemiddeld bruto aanvangsrendementen van logistiek vastgoed. Bron: NVM, Logistiek vastgoed in cijfers 2021.

Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen op de beste locaties

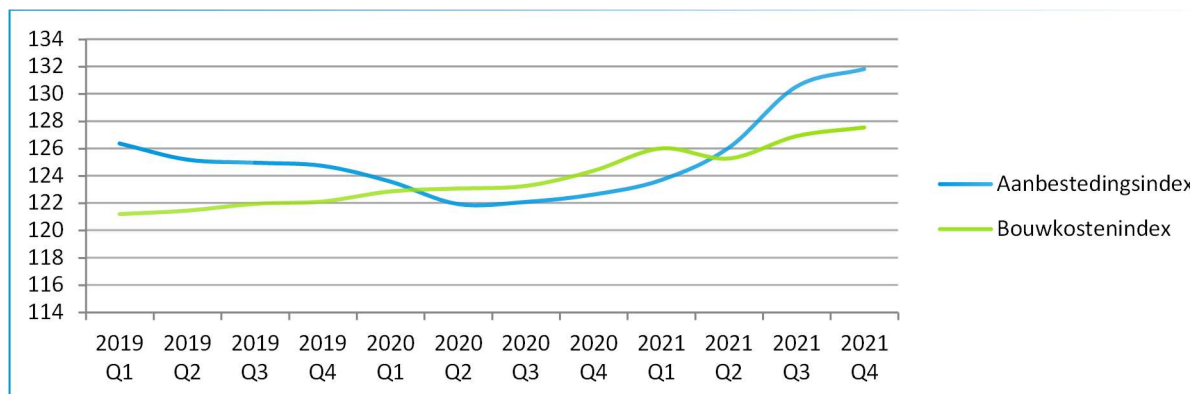


Figuur 3.5: Bruto aanvangsrendementen logistiek vastgoed op beste locaties. Bron: NVM, 2021.

Het precieze BAR is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder het specifieke vastgoedtype. Vanwege het momenteel gunstige investeringsklimaat voor logistiek vastgoed zijn investeerders bereid een lagere BAR te accepteren. Nieuwbouwontwikkelingen, ook buiten de traditionele logistieke hotspots als Venlo en Tilburg, zijn sterk in trek bij beleggers. Daardoor daalt het BAR ook op deze locaties. In onze berekening rekenen we met een BAR die wij in lijn vinden met de werkelijke (langere termijn) waarde van logistiek vastgoed. Dit kan betekenen dat het BAR voor logistiek vastgoed iets hoger is dan waar beleggers in de huidige markt genoeg mee nemen.

Bouwkosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2013 aan het stijgen. Zolang de aanbestedingsindex onder het niveau van de bouwkostenindex ligt hebben vraag en aanbod een prijsverlagende werking op de aannemingsmarkt. In de periode tussen 2016 en 2020 lag de aanbestedingsindex echter boven de bouwkostenindex. Aanbestedingsvoordelen waren daarmee gemiddeld genomen verdwenen, wat de afgelopen jaren heeft geleid tot hogere bouwkosten. In 2020 is de aanbestedingsindex enkele kwartalen onder de bouwkostenindex gedoken, mogelijk vanwege de coronacrisis. De bouwkosten zijn echter wel doorgestegen en inmiddels ligt de aanbestedingsindex ook weer boven de bouwkostenindex.



Figuur 3.6: Bouwkosten- en aanbestedingsindex utiliteitsbouw (2007=100). Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2021.

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 tegelijkertijd is het bruto aanvangsrendement (BAR) in recente jaren gedaald. Beide ontwikkelingen hebben een positief effect op de grondprijzen. De stijging van bouwkosten heeft juist een drukkend effect op de grondprijzen. We komen tot de volgende residuele grondwaardes. Hierbij maken we onderscheid tussen drie typen; regulier, hoogwaardig en logistiek vastgoed.

Uitgiftepreisen bedrijventerreinen Weert

Op basis van de toets aan de actuele (residuele) grondwaardes, hebben we de uitgiftepreisen voor 2022 bepaald (kosten koper en exclusief belastingen):

	Kavel	Prijzen 2021	Prijzen 2022
Centrum Noord (0,7 ha)			
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5	€ 120,00	€ 140,00
De Kempen (1,2 ha)			
Ringselvenweg ¹⁾	UdK1a+1	€ 110,00	€ 115,00
Kampershoek 2.0 (9,3 ha)			
Zichtlocatie A2 ²⁾	A	€ 170,00	€ 175,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 160,00	€ 165,00
Overige kavels	D	€ 140,00	€ 145,00
Kanaalzone 1 (1,5 ha)			
Straevenweg ³⁾	KZ1	€ 90,00	€ 90,00
Kanaalstraat ⁴⁾	KZ 2+3+4	€ 125,00	€ 125,00

Leuken Noord¹ (2,7 ha)			
Zichtlocatie A2 ⁵⁾	LN1	€ 100,00	€ 100,00
Graafschap Hornelaan (zuidzijde)	LN5	€ 120,00	€ 120,00
Truyenhoekweg	LN4	€ 120,00	€ 120,00

- 1) Perceel UdK1 is in optie voor € 110; prijs € 115 indien opnieuw in verkoop
- 2) Taxatie / waardebeoordeling door deskundige indien de bestemming wijzigt
- 3) Perceel in huidige staat (verontreiniging grondwater), in optie voor € 80; prijs € 90 indien opnieuw in verkoop
- 4) Perceel KZ 2+3+4 in optie voor € 110; prijs € 125 indien opnieuw in de verkoop
- 5) Gemiddelde prijs op basis van belemmerende strook

Tabel 3.3 Grondprijzen bedrijventerreinen Gemeente Weert

Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

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

Grondprijzen per gemeente, in euro per vierkante meter	Minimum	Maximum
Gemeente Leudal		
Arenbos (Heythuysen)	€ 101	€ 101
Windemolenbos	€ 85	€ 95
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	€ 135
Businesspark De Hanze	€ 120	€ 140
De Grinderij	€ 115	€ 120
Merummer Poort	€ 75	€ 120
Oosthoven	€ 118	€ 118
Oosttangent	€ 100	€ 125
Reubenberg	€ 75	€ 75
Roerstreek Zuid	€ 90	€ 90

Tabel 3.4 Comparatieve grondprijzen. Bron: Provincie Limburg - (REBIS) Werklocaties Limburg 2020 (publicatie april 2021, cijfers 2020).

3.5 Marktconforme prijzen

De Europese Commissie heeft in de mededeling Staatssteun aangegeven dat de aan- en verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties op een marktconforme manier moet plaatsvinden. De commissie gaat ervan uit dat een marktconforme prijs tot stand komt als er sprake is van:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheid en private partij (overheid investeert in een project);
- Aan- en verkoop via inschrijvingsprocedure (tender);
- Benchmarking;
- Andere waarderingmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijzbeleid hanteert gemeente Weert marktconforme prijzen. Het college is derhalve bevoegd om:

- te handelen conform de door de Europese Commissie gestelde voorwaarden.
- overeenkomsten te sluiten die, met in achtneming van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijzbeleid.

3.6 Grondstroken bedrijventerreinen

Als gemeente krijgen we verzoeken over de verhuur van publieke gronden, niet zijnde uitgeefbare bedrijfskavels. Om transparant te zijn over de prijs, hanteren we voor grondstroken een grondwaarde van € 125 per vierkante meter. Ook bij verhuur wordt bij het bepalen van de huurprijs uitgegaan van deze € 125,- per m². De huurwaarde bedraagt 3,25% van de grondwaarde.

Deze prijs is gebaseerd op de gemiddelde grondprijs van de gehanteerde prijzen voor uitgeefbare bedrijfskavels voor regulier-gemengde bedrijvigheid.

4. GRONDPRIJZEN OVERIG

4.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

In principe geldt voor maatschappelijke voorzieningen per meeteenheid een vaste grondprijs. De meeteenheid wordt geadviseerd door een externe taxateur. Over het algemeen gaat het hier om een prijs per m² kaveloppervlak. Echter, indien de floor space index (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.) geldt mogelijk een reductie op de grondprijs. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs. Deze reductie varieert tussen de 50 en 75 %, afhankelijk van de grootte van het perceel.

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	€ 185 - 255 per m ² BVO
Met niet-commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	€ 155 - 185 per m ² BVO
Sport/recreatie bebouwd		€ 65 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)

Als eigenaar van het openbaar gebied wordt de gemeente regelmatig door een onafhankelijke partij betrokken bij de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen. Omdat de prijzen in deze gevallen afhankelijk zijn van onder andere locatie, branche en andere gestelde voorwaarden is het niet zinvol om prijzen vast te stellen voor deze categorie. In 2022 wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie / waardebeoordeling door deskundige. 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 een 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 september 2021 van de 3 grootste banken in Nederland. Het gemiddelde van ING, ABN AMRO en Rabobank voor 10-jaars hypotheek zonder NHG, met de hoogste loan to value categorie per bank (tot 100%), bedraagt 1,39%. Dit wordt verhoogd met een opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie). Dit komt neer op totaal 2,89%.
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

Bouwkavels die opgeleverd worden door de grondexploitaties en uitgegeven worden in erfpacht verschuiven van het onderhanden werk naar de materiële vaste activa. De in erfpacht uitgegeven gronden worden gewaardeerd tegen eerste uitgifte prijs, de BBV heeft in haar notitie "Erfpacht gronden" opgenomen hoe deze bepaald moet worden. 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. Vanaf 2018 is het college bevoegd 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 Reclamemasten en zendmasten

Gemeente Weert vestigt een recht van opstal voor een reclamemast of een zendmast (voor 15 jaar of langer), op maximaal een oppervlak van 100 m². Hierbij wordt een jaarlijkse retributie of huur gehanteerd van € 4.600 (prijsspeil 2022). Daarnaast wordt de retributie verhoogd indien een medegebruikrecht wordt verleend aan een derde. Voor een extra unit van één of meer providers per zendmast, wordt een tarief van € 2.050 per extra unit gerekend. Eenzelfde tarief geldt voor extra reclamemasten.

De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI (van september) van het CBS. Indien de CPI negatief is, blijft de retributie gelijk. Dit beleid is voor beide typen gebaseerd op de grondprijsbrieven en nota's van verscheidene gemeenten.

4.5 Grondstroken

Bij de waardering van grondstroken 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).

Bij de waardering maken we onderscheid in grondwaarde tussen stedelijk gebied en de dorpen. De grondwaarde is afgeleid van de gemeentelijke grondverkoop in 2021.

In totaal worden vier zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in bijlage 2.

Stedelijk gebied, prijs per m ²	Kerkdorpen, prijs per m ²
Zone 1 € 165,- k.k.	Zone 1 € 135,- k.k.
Zone 2 € 110,- k.k.	Zone 2 € 90,- k.k.
Zone 3 € 55,- k.k.	Zone 3 € 45,- k.k.
Zone 4 € 35,- k.k.	Zone 4 € 25,- k.k.

Bij grondverkoop van grondstroken ten behoeve van nieuwbouw is de basisgrondprijs voor niet-bouwrijpe grond in het stedelijk gebied € 220,- per m² exclusief btw k.k. en € 180,- per m² exclusief btw k.k. in de kerkdorpen. In bijzondere gevallen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van een taxatie.

Bij grondstroken 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 wordt geen grond verkocht die een belangrijk openbaar karakter heeft.

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 specifieke gevallen de grondprijs te bepalen op de prijs in zone 4. Desgewenst is taxatie van de specifieke situatie ook mogelijk.

Verhuur van gemeentegrond

In bepaalde gevallen is verhuur van een grondstrook mogelijk. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in een aparte nota over grondstroken. De jaarlijkse huurprijs wordt afgeleid van de grondwaarde van de strook.

Nieuw dit jaar is de invoering van een staffeling met vaste bedragen:

Huurbedragen voor grondstroken per 1-1-2022	
Perceel	
Oppervlakte	huur (per jaar)
tot en met 20 m ² ¹⁾	€ -
21 - 50 m ²	€ 75
51 - 100 m ²	€ 100
> 100 m ²	€ 150

De huurprijzen zijn afgeleid van een mix van zone 3 (geel) en zone 2 (groen) en het geldende percentage van 3,25%.

Een strook van maximaal 20m² gelegen vóór de voorgevelrooilijn wordt om efficiencyredenen gratis in bruikleen gegeven.

1) Vanwege het hogere gebruiksgenot van stroken gelegen achter de voorgevelrooilijn geldt hier het tarief van € 75 al vanaf 10 m².

4.6 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%.

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 - indien er sprake is van overdrachtsbelasting in plaats van BTW - 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 2022 is 1 januari 2022 vastgesteld.

Overgangstermijn

In een aantal gevallen zijn er optie- of conceptovereenkomsten gesloten onder het oude grondprijsbeleid 2021. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 april 2022, tenzij dit anders in de optie- of conceptovereenkomst is opgenomen.

Door Covid-19 heeft een aantal onderhandelingstrajecten vertraging opgelopen. Hierdoor is in een aantal gevallen de optietermijn verlengd. In hoofdstuk 3 is bij de betreffende percelen in de voetnoot opgenomen welke grondprijs daar voor deze opties geldt.

Bijlage 1 Anti-speculatiebeding

Anti-speculatiebeding

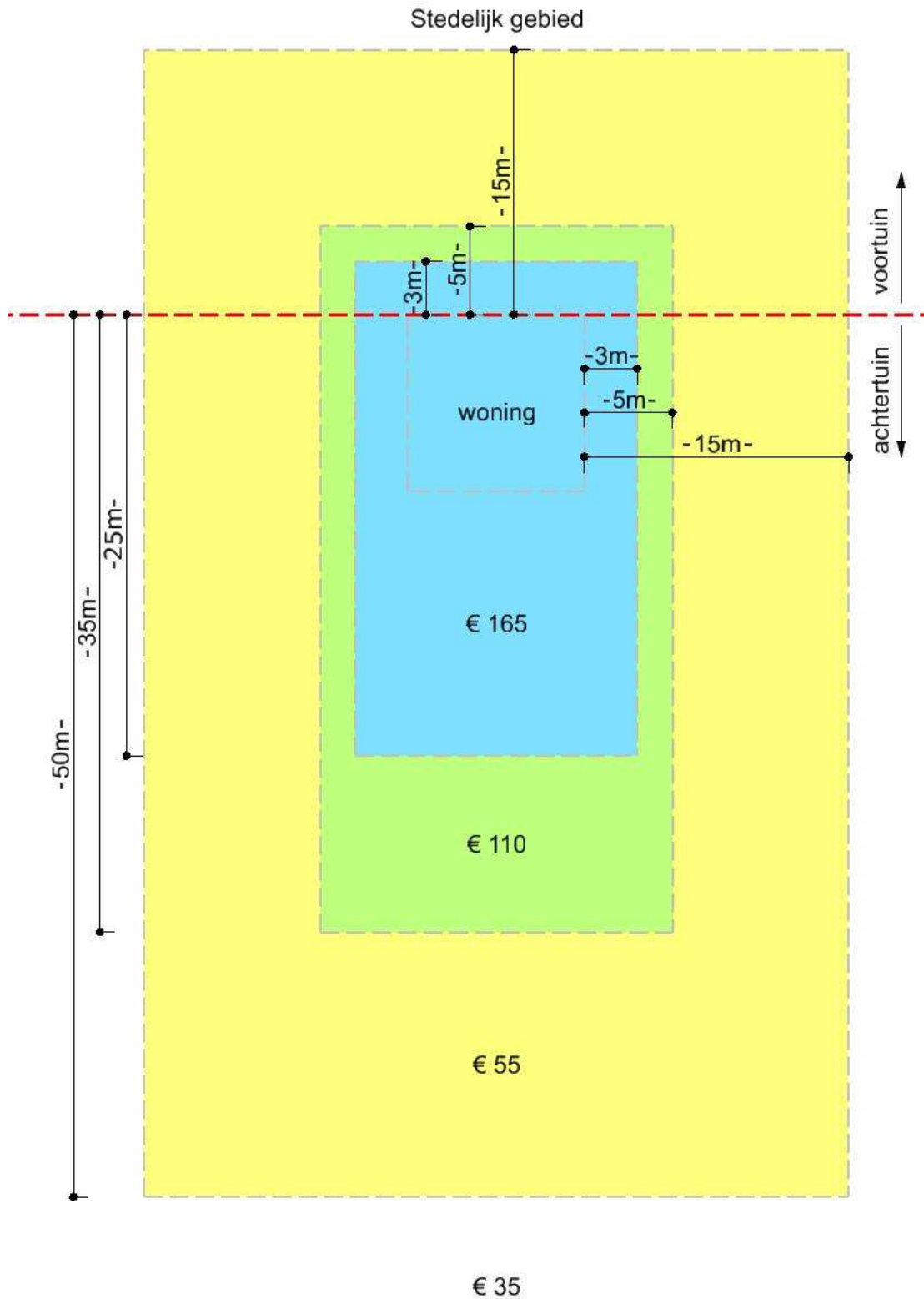
Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot verkoop en verhuur binnen een periode van 3 jaar:

- a. De koper is verplicht de op het verkochte te stichten woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daartoe behorende grond gedurende een periode van 3 jaar niet aan derden te zullen verkopen of te verhuren, behoudens het hierna vermelde. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt de koper/verhuurder, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete van vijftienveertig duizend euro (€ 45.000,--) ten behoeve van de gemeente Weert.
- b. Op het verhuurverbod sub a. gelden de volgende uitzonderingen:
 - i. Bij verhuur van de woning aan een familielid eerste graad.
 - ii. Bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijf jaar.
 - iii. In uitzonderlijke gevallen, waarbij het – gezien het doel en strekking van het verhuurverbod – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper dan wel de opvolgend koper op grond van een ontheffing als bedoeld onder lid d. de woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond; als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de eerste koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het in lid a. genoemde verbod tot verkoop; deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van de koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of beëindiging van een daarmee vergelijkbaar samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden;
 5. verkoop waarbij de nieuwe koper zelf in de woning gaat wonen.

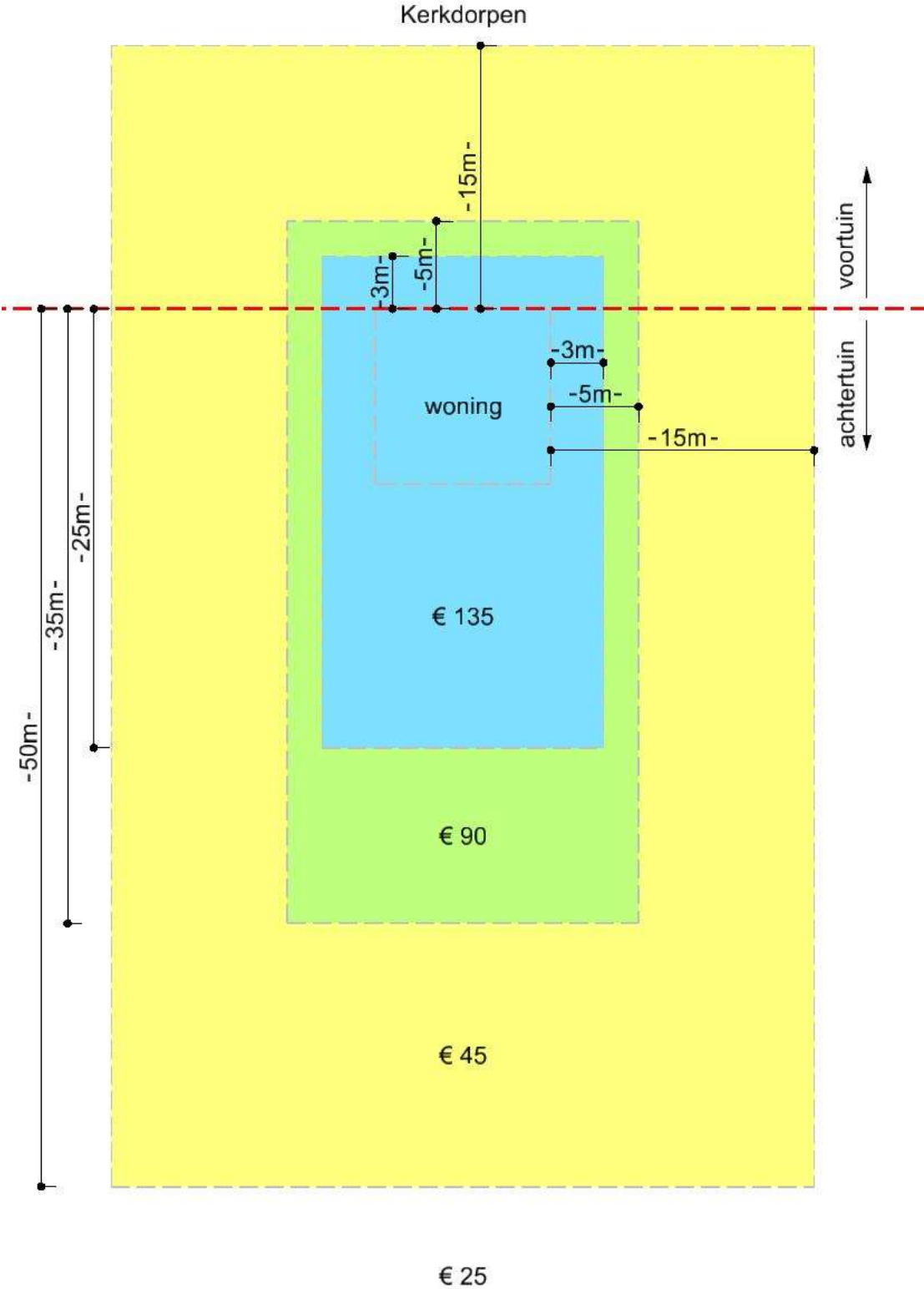
Het vorengenoemde beding dient bij wijze van een kwalitatieve verplichting te worden vastgelegd in de notariële akte van levering en te worden gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het kadaster.

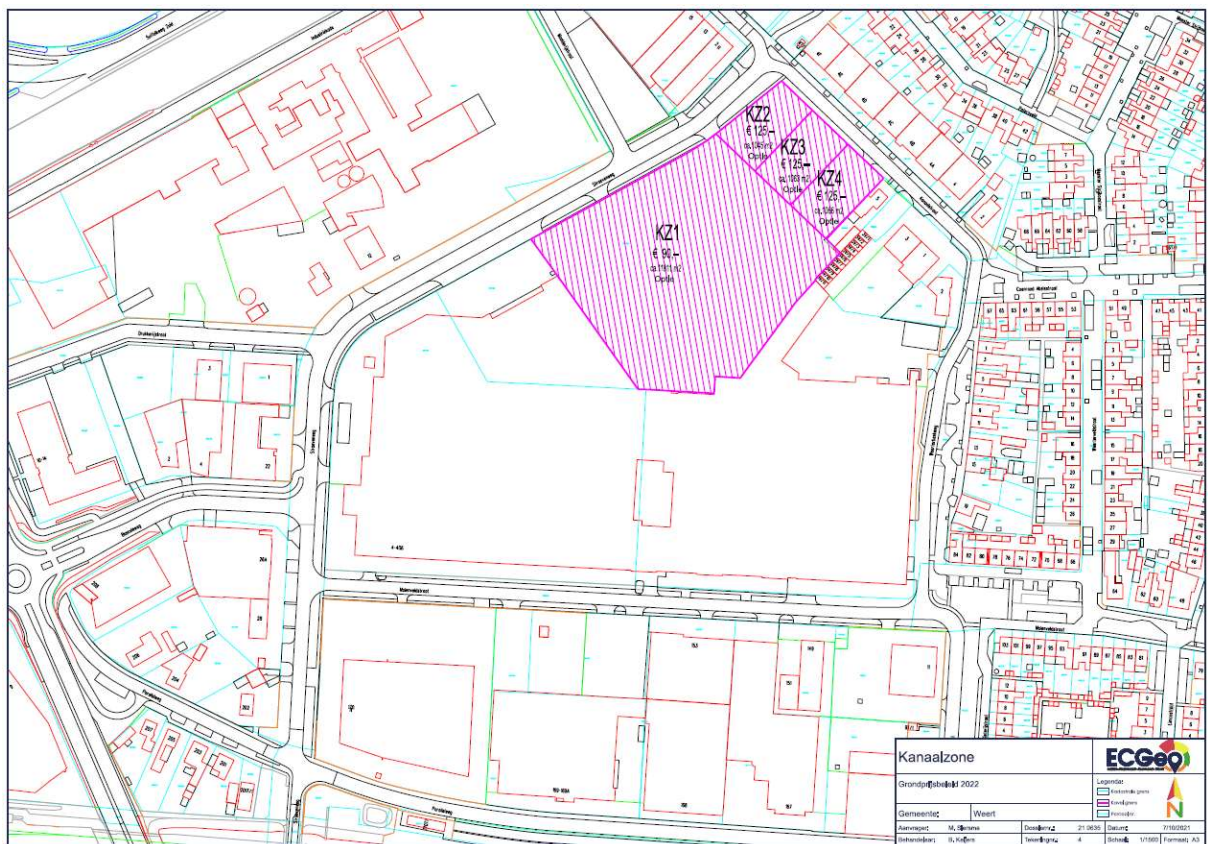
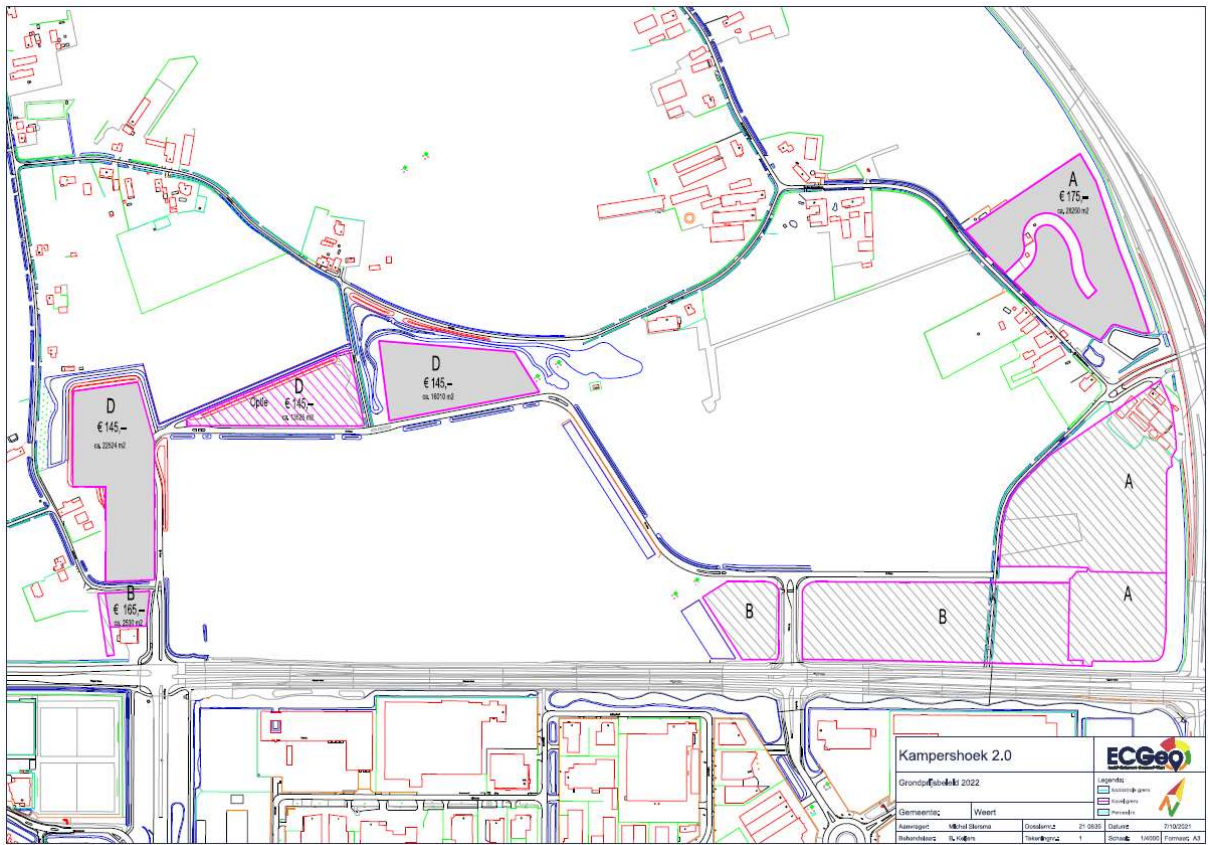
Bijlage 2 Groenstrokenmodel stedelijk gebied en kerkdorpen

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.



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 4 Samenvatting

Woningbouw, particulieren Nieuwe bouwkavels Projectbouw	Prijzen VON Taxatie Taxatie/residueel
Sociale woningbouw - Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur < € 678,66) - Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur € 678,66 - € 752,33) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur < € 678,66) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 678,66 - € 752,33)	Prijzen VON € 180,- per m ² € 212,- per m ² € 22.629,- € 26.227,-
Middenhuur Beleggerswaarde, minimale kavelprijs / minimale prijs per m ²	Prijzen VON € 26.227,- / € 212,-
Bedrijventerreinen Centrum-Noord, kavel: - Schepenlaan / Burgemeesterlaan, CN4 / CN5 De Kempen, kavel: - Ringselvenweg, UdK1a / UdK1 Kampershoek 2.0, kavel: - Zichtlocatie A2, A - Zichtlocatie Ringbaan Noord, B - Overige kavels, D Kanaalzone 1, kavel: - Straevenweg, KZ1 - Kanaalstraat, KZ 2+3+4 Leuken Noord - Zichtlocatie A2, LN1 - Graafschap Hornelaan (zuidzijde), LN5 - Truyenhoekweg, LN4	Prijzen exclusief BTW € 140,- per m ² € 115,- per m ² € 175,- per m ² € 165,- per m ² € 145,- per m ² € 90,- per m ² € 125,- per m ² € 100,- per m ² € 120,- per m ² € 120,- per m ²
Maatschappelijke voorzieningen Diverse functies (richtprijs zie tabel 4.1 grondprijsbrief)	Prijzen exclusief BTW Taxatie/residueel
Commerciële voorzieningen Diverse functies	Prijzen exclusief BTW Taxatie/residueel
Erfpacht Percentage over de grondwaarde	4 %
Reclame- en zendmasten Jaarlijkse retributie Tarief medegebruik, per unit	€ 4.600,- € 2.050,-
Grondstroken Wonen koop/huur, staffeling volgens Bedrijventerreinen koop/huur	Prijzen excl. btw k.k. Groenstrokenmodel € 125,- per m ² / 3,25%

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% per jaar.