

GRONDPRIJSBRIEF 2025



Vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2024

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten	3
1.2	Actualiteiten	3
2.	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Waardering gemeentelijke bouwkavels	4
2.3	Grondprijzen sociale woningbouw	5
2.4	Grondprijzen woningen middenhuur	6
2.5	Grondprijzen woonwagenstandplaatsen	7
2.6	Anti-speculatiebeding	7
2.7	Marktconforme grondprijzen	8
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN	9
3.1	Marktonderzoek bedrijventerreinen	9
3.2	Grondprijzen bedrijventerreinen	9
3.3	Marktconforme prijzen	11
3.4	Grondstroken bedrijventerreinen	11
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG	12
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	12
4.2	Commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/overig)	12
4.3	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	13
4.4	Reclamemasten en zendmasten	13
4.5	Pachtprijs	13
4.6	Grondstroken	14
4.7	Rente	15
4.8	Overig	16
5.	INGANGSDATUM	16
5.1	Landelijke woningmarktontwikkelingen	23
5.2	Ontwikkelingen in Weert en omgeving	26
5.2.1	Krapte het grootst in betaalbare segment	26
5.2.2	Woningbouwproductie minder dan voorgaande jaren	27
6.1	Regionaal-economische ontwikkelingen	28

Bijlage 1:	Anti-speculatiebeding
Bijlage 2:	Groenstrokenmodel
Bijlage 3:	Kaarten bedrijventerreinen
Bijlage 4:	Samenvatting
Bijlage 5:	Nadere toelichting woningmarkt
Bijlage 6:	Nadere toelichting bedrijventerreinmarkt
Bijlage 7:	Achtergrondinformatie (niet openbaar)
Bijlage 8:	Taxatie Laarveld fase 4 – tranche A (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 2025 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 2025 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 sociale huur woningbouw gelden als een vaste prijs per m² kavel, afhankelijk van de huurprijsklasse. Grondprijzen voor gestapelde sociale huurwoningen gelden als een vaste prijs per woning, afhankelijk van de huurprijsklasse, onafhankelijk van de oppervlakte.
- 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 2025** 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 Actualiteiten

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2025 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2025 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 / waardebepaling door een deskundige. Bij nieuwe verkavelingen in gebieden voor bedrijven wordt de grondprijs bepaald door middel van taxatie / waardebepaling door een deskundige.

Voor kavels voor woningbouw bedraagt ten opzichte van 2024 de indexatie gemiddeld 8%. Bij de bedrijventerreinkavels bedraagt de prijsverhoging gemiddeld 3,7%.

Voor gestapelde sociale woningbouw wordt de grondprijs geïndexeerd met -1 tot +6 % ten opzichte van het prijsniveau in 2024. Voor grondgebonden nieuwbouw sociale huurwoningen ontwikkelt in 2025 de grondprijs zich met dezelfde marge als die voor gestapelde bouw.

Door de daling van de rente daalt het erfpachtpercentage van 6,24% naar 5,83%.

De prijs voor kortlopende pacht stijgt in 2025 van € 750 per hectare naar € 1.031,- per hectare.

Gelet op de grondprijsontwikkeling in de jaren 2023-2025 stijgt de grondstrokenprijs per 1 januari 2025 gemiddeld met 15%.

De anti-speculatievoorwaarden zijn overgenomen uit de algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels 2024.

2. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Algemeen

De woningmarkt verkeert nog steeds in hoogconjunctuur. Prijzen en prijsstijgingen liggen nog steeds hoog, en ook de tekorten en krapte van het aanbod zijn toegenomen. Hierdoor is ook (weer) sprake van flinke overbiedingen. Omdat de betaalbaarheid onder druk staat, veel huishoudens de behoefte hebben aan een ruime woning waar ook voldoende plek is om goed thuis te kunnen werken is er sinds enige jaren een iets sterkere uitstroom vanuit de grote steden naar omliggende gemeenten. De recente plotselinge daling van de huizenprijzen is inmiddels weer tenietgedaan door de flinke prijsstijgingen in vooral de eerste twee kwartalen van 2024. Op termijn zal er, zoals altijd bij economische cycli, wel weer een terugval komen als sprake is van economische neergang. De woningmarkt reageert namelijk altijd (vertraagd) op marktontwikkelingen. De druk op de woningmarkt blijft echter de komende jaren naar verwachting groot. De nieuwbouw blijft naar verwachting nog achter lopen op de groei van het aantal huishoudens, waardoor de vraag groter blijft dan het aanbod.

2.2 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. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen van de kavel 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.

De uitgifte van bouwkvavels in Laarveld fase 4 gaat in 2025 van start. De verkoop zal plaatsvinden in twee tranches (A en B), waarbij onderdeel A bestaat uit 226 van de in totaal 339 kvavels. Zoals hierboven is aangegeven is ten behoeve van deze uitgifte iedere kavel individueel gewaardeerd. Bij de start van de uitgifte van de particuliere bouwkvavels worden de prijzen per kavel bekendgemaakt.

Ten opzichte van het prijspeil in 2024 is er sprake van een prijsstijging van 8%. Bij de projectbouw is de uitgifteprijs mede afhankelijk van contractuele afspraken en is er sprake van een verscheidenheid aan typen en woninggroottes. Ook deze kvavels zijn bij deze grondprijsbrief individueel gewaardeerd; hier vindt een stijging plaats van gemiddeld 12,6%. Hieronder wordt in tabel 2.1 volstaan met een samenvatting van de gemiddelde prijs per m² per kavel/woningtype.

Gemiddelde van de taxaties uitgedrukt in een VON bedrag per m ² (afgerond op euro's)		Projectbouw			Particuliere bouwkvavels
Woningbouw		Vrijstaand*	2^1 kap*	Patio*	
Laarveld fase 4 - Tranche A	Grondprijsbeleid 2025	€ 464,00	€ 397,00	€ 354,00	€ 446,00
Achtkantmolen/Poortershof (4 kvavels)**	Grondprijsbeleid 2025				€ 245,00
	Residueel 2024				€ 227,00

Tabel 2.1 Gemiddelde prijs woningbouwkvavels

* Bovenstaande tabel geeft gemiddelde prijzen weer. Bij uitgifte van de projectbouw worden de prijzen uit het taxatierapport: Laarveld fase 4 – tranche A gehanteerd.

** zie nadere toelichting in paragraaf 2.5.

Indexatie bestaande bouwkvavels

De prijs van de bouwkvavels die het jaar volgend op de eerste taxatie – zoals hierboven omschreven – nog in de verkoop zijn, wordt jaarlijks geïndexeerd. Aan de hand van actuele marktgegevens wordt residueel bepaald of een prijsstijging voor de betreffende bouwkvavels aan de orde is. Hiervoor wordt gekeken naar de ontwikkeling van woningprijzen (zowel vraagprijzen als transactieprijzen, van zowel nieuwbouw als bestaande bouw).

Projectbouw

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

2.3 Grondprijzen sociale woningbouw

Grondprijzen – ontwikkelingen in 2024

De financiële haalbaarheid van sociale woningbouw is afhankelijk van een breed scala aan factoren. Net als op de niet gereguleerde woningmarkt zien we sterke ontwikkelingen. Ook binnen deze sector is sprake van een sterke stijging van de bouwkvasten. Ook andere kvasten zoals onderhoud en beheer stijgen door het algemene inflatieniveau. Daar tegenover staan echter een (beperkte) stijging van de huurprijsgrenzen, waarbij de liberalisatiegrens wel sterk is verhoogd met prijspeil 2024. Daarnaast blijft de sociale huurwoningmarkt een vastgoedsegment met een beperkt risico: er zijn veel woningzoekenden, de zoektijden en wachtlijsten zijn lang en er is een groot tekort aan dit product. Hierdoor (en door de borging van het WSW) kunnen toegelaten instellingen (de wettelijke benaming van woningcorporaties en woningstichtingen) tegen lage rentekosten leningen aangaan (ondanks een stijging van de rentetarieven op de vermogensmarkten).

De gemeente bepaalt de grondprijzen voor sociale woningbouw op basis van enkele methoden, waaronder de comparatieve methode en de residuele methode (door middel van een kasstromenmodel). Belangrijke parameters bij het rekenen met kasstromenmodellen voor exploitatie van (sociale)huurwoningen zijn de bouwkvasten, het huurprijsniveau (inclusief jaarlijkse indexering), de exploitatieperiode (inclusief wel of niet verkopen), de verkoopprijs indien sprake is van verkoop of uitpanden en de disconteringsvoet (het vereiste rendement). Ten opzichte van vorig jaar zijn de belangrijkste wijzigingen:

- De huurprijzen zijn licht verhoogd, waarbij de liberalisatiegrens wel flink verhoogd is.
- De bouwkvasten zijn gestegen.
- De disconteringsvoet is licht gestegen. Deze is echter sterk afhankelijk van de financiële positie van de betreffende investerende partij.

Gelet op deze ontwikkelingen, wordt voorgesteld de grondprijs voor 2025 voor sociale grondgebonden huurwoningen en appartementen te verlagen met 1% als de huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens ligt en te verhogen met 6% als deze tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ligt.

Meerdere aftoppingsgrenzen

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.

De prijsgrenzen die gelden eind 2024 (de prijsgrenzen voor 2025 zijn nog niet bekend) liggen op:

1. Kwaliteitskortingsgrens: tot € 454,47
2. Lage aftoppingsgrens: tot en met € 650,42 (voor 1- en 2-persoonshuishoudens)
3. Hoge aftoppingsgrens: tot en met € 697,06 (voor 3- of meerpersoonshuishoudens)
4. Liberalisatiegrens: tot en met € 879,65

Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die kvasten van toepassing voor de grondprijzbrief 2025.

Voor 2025 worden voor appartementen 3 kavelprijzen gehanteerd voor de volgende categorieën sociale huur:

- Categorie 1: tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens;
- Categorie 2: tussen de lage aftoppingsgrens en de hoge aftoppingsgrens;
- Categorie 3: tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Voor de grondgebonden woningen wordt gewerkt met de volgende twee categorieën:

- Categorie 2: tussen de lage aftoppingsgrens en de hoge aftoppingsgrens;
- Categorie 3: tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Categorie 1 komt voor de grondgebonden woningen niet voor aangezien er voor deze huurklasse geen grondgebonden woningen worden gebouwd, maar appartementen.

In de volgende tabel worden de grondprijzen per categorie per m² c.q. kavelprijs VON weergegeven:

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW (V.O.N.)		
Grondprijsbeleid	Grondgebonden (grondprijs per m²)	Appartementen (kavelprijs)
2025 Categorie 1*		€ 19.345,00
2025 Categorie 2*	€ 167,00	€ 21.402,00
2025 Categorie 3*	€ 204,00	€ 27.076,00
2024 Categorie 1*		€ 19.540,00
2024 Categorie 2*	€ 169,00	€ 21.642,00
2024 Categorie 3*	€ 193,00	€ 25.491,00

Tabel 2.2: Grondprijzen tot en met 2025 voor sociale woningbouw in Weert

*Categorie 1: huurprijs tussen € 454,47 tot en met € 650,42

*Categorie 2: huurprijs vanaf € 650,43 tot en met € 697,06

*Categorie 3: huurprijs vanaf € 697,07 tot en met € 879,65

Als een sociale huurwoning binnen 25 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 woningmarkt in Weert staat op veel manieren onder druk en er is een tekort aan betaalbare woningen. Eén van de maatregelen om snel in te kunnen springen op het tekort aan betaalbare woningen is de bouw van tijdelijke woningen. Wanneer de druk op de woningmarkt afneemt, kunnen deze woningen weer worden verwijderd.

De bouw van tijdelijke woningen wordt verzorgd door de corporaties. We zien dat door de lage huren, het risico op gebrek aan een locatie of afnemer bij verplaatsing, de investerings- en verplaatsingskosten en de tijdelijkheid de exploitatie verliesgevend is. Ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet waarbij het per 1 januari 2024 mogelijk is om tijdelijke vergunningen tot maximaal 15 jaar te verlenen. Ondanks de verlenging van 10 naar 15 jaar zal een onrendabele top in de meeste gevallen blijven bestaan.

Dit blijkt uit doorrekeningen van Stec Groep, namelijk circa € -91.000 tot € -105.000 per woning, afhankelijk van de exploitatietermijn (15 of 10 jaar). De belangrijkste uitgangspunten van deze doorrekening zijn:

- Huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Een woonoppervlak van circa 40 m² gbo.
- Verplaatsbare woningen.
- Exploitatietermijn van 10 of 15 jaar, waarbij de woningen eenmaal worden verplaatst.
- Inrichtings- en opruimkosten zijn voor de woningcorporatie.
- Stichtingskosten van € 2.081 per m² BVO excl. btw.

Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de relatief lage huurprijzen, het hogere risico waarmee gerekend is (zijn er na de tijdelijke exploitatieperiode nog andere beschikbare locaties en/of afnemers) en geen restwaarde na de exploitatieperiode.

Gelet op bovenstaande wordt de grond 'om niet' ter beschikking gesteld door gemeente.

2.4 Grondprijzen woningen middenhuur

Voor mensen met een middeninkomen is het de afgelopen jaren steeds moeilijker geworden om een betaalbare huurwoning te vinden. Daarom heeft het Rijk de *Wet betaalbare huur* ingevoerd. Deze geldt per 1 juli 2024 voor de middenhuur regulering. De regulering volgens de wet geldt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en heeft betrekking op nieuwe contracten per 1 juli 2024.

Dit gemoderniseerde woningwaarderingssysteem (WWS) geldt naast de sociale huur (tot 142 punten), dan ook voor middenhuur woningen (vanaf 142 punten tot en met 186 punten). Het puntenaantal dat een woning krijgt bepaalt de maximale huur. Bij 186 punten hoort een maximale huur van € 1.157,95 (prijspeil juli 2024).

Als onderdeel van regulering van de middenhuur is het WWS gemoderniseerd. Dit heeft twee doelen:

1. De waardering van de kwaliteitsaspecten huurwoningen verbeteren.
2. Het stelsel beter aan laten sluiten bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt opgeleverd. Hiermee wordt ook de bouw van nieuwe middenhuurwoningen gestimuleerd.

De modernisering ten behoeve van de middenhuur houdt in dat de energiezuinigheid van een woning, de buitenruimte en modernere voorzieningen beter gewaardeerd worden en dat de WOZ-cap geldt vanaf 187 punten in plaats van 142 punten. De terugval door de WOZ-cap wordt daarbij gemaximeerd op 186 punten. De WOZ-cap betekent dat er een limiet is ingesteld voor het aandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem. Dit houdt in dat de WOZ-waarde van een woning maximaal 1/3 van het totale puntenaantal van die woning mag bepalen.

Ook geldt een nieuwbouwopslag van 10%. Deze opslag geldt gedurende 20 jaar na ingebruikname voor middenhuurwoningen waarvan de startbouwdatum voor 1 januari 2028 ligt.

Ook is de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment gemaximeerd op de CAO-loonontwikkeling + 1,0 procentpunt. Door een koppeling met de loonontwikkeling, blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil.

De gemeente Weert heeft voor het middenhuursegment een verordening vastgesteld (in 2020) waarin is vastgelegd dat de maandelijkse huurprijs voor dit segment ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 per maand (prijsspeil 2020). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.

De grondprijzen voor het middenhuursegment worden residueel bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van de beleggerswaarde waarbij een minimale kavelprijs geldt van € 27.076,00,- VON met een m²-prijs van minimaal € 204,- VON (de maximale grondprijzen voor sociale huurwoningen).

2.5 Grondprijzen woonwagenstandplaatsen

Voor sociale huurwoonwagens, eventueel verhuurd door een woningcorporatie, hanteert gemeente Weert de gemeentelijke grondprijs voor sociale huurwoningen (categorie 3: tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens).

Voor eigen standplaatsen (particuliere bouwkavels) wordt de waarde bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige. De prijs wordt jaarlijks geïndexeerd met hetzelfde percentage als de kavels voor reguliere woningen. De prijs voor de eigen standplaatsen voor de locaties Achtmolenkant en Poortershof komen daarmee per 1-1-2025 op € 245 VON per m². Dat is een indexatie van 8% ten opzichte van de taxatie uit 2024. Voor de kavels die in 2024 niet verkocht zijn, worden de prijzen uit de grondprijsbrief van 2025 gehanteerd.

2.6 Anti-speculatiebeding

De druk op de woningmarkt is groot. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Vanwege deze grote druk voert de gemeente regie 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. Om dit tegen te gaan geldt er een zelfbewoningsplicht voor de periode van 3 jaar na ingebruikname.

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. Dit geldt voor zowel projectbouw als particulier opdrachtgeverschap. 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 de rechtsopvolger die op basis van een van de geboden ontheffingsmogelijkheden binnen deze periode de woning heeft gekocht. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop, en de tijd gedurende de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

2.7 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 waarderingsmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijsbeleid 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 Grondprijsbeleid.

Verrekenbeding projectbouw

In voorkomende gevallen verkoopt de gemeente grond voor projectbouw op basis van door de ontwikkelende partij verwachte VON-prijzen. In bepaalde situaties komt het voor dat de werkelijke VON-prijs van de woning bij verkoop hoger is dan waarmee rekening is gehouden met de residuele grondwaardebepaling. In 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 50% van het meerdere een verrekening plaats met de gemeente.

3. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Marktonderzoek bedrijventerreinen

Stec Groep heeft marktonderzoek verricht naar de grondprijzen op bedrijventerreinen. Dit is gedaan op basis van de residuele methode. Bij de toetsing van de (geïndexeerde) grondprijzen is rekening gehouden met de actuele grondwaardes voor 2024.

3.2 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) grondprijsparameters: gemiddeld +3,7%

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 3,7%. We zien hierin echter duidelijke verschillen tussen reguliere bedrijfskavels en grootschaligere kavels op een zichtlocatie. Hierdoor loopt de toename van de prijzen van specifieke kavels in de gemeenten Weert uiteen van +2,8% tot +5,0%.

Huurprijs

Huurprijzen voor bedrijfsmatig vastgoed in Weert en omliggende gemeenten variëren van € 40 tot € 80 per m² (bron: Vastgoeddata.nl, Vastgoedjournaal Transactiedatabase & Fundainbusiness.nl). Er zijn verschillende typen 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 € 50 en €80 per m² betaald, afhankelijk van onder meer uitstraling, kwaliteit en ligging, het type bedrijfsvastgoed en bijvoorbeeld het aandeel kantoorvloer.

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.

Na jaren van een dalend BAR (sinds 2015) als gevolg van economische hoogconjunctuur en dalende rentes op onder andere de staatsleningen, zien we dat eind 2022 het BAR een lichte stijging vertoont. Stijgende grondstof- en energiekosten, economische onzekerheid, personeelstekorten en met name een stijging van de rentestanden zijn hiervoor de oorzaak.

Eind 2023 is het BAR gestabiliseerd. De verwachting is dat het BAR ook in de rest van 2024 stabiel zal blijven. Hiermee loopt het BAR voor bedrijfsruimte medio 2024 uiteen van 4,75% voor eersteklas (logistiek) vastgoed op de beste plekken tot circa 10% voor vastgoed op minder aantrekkelijke locaties.

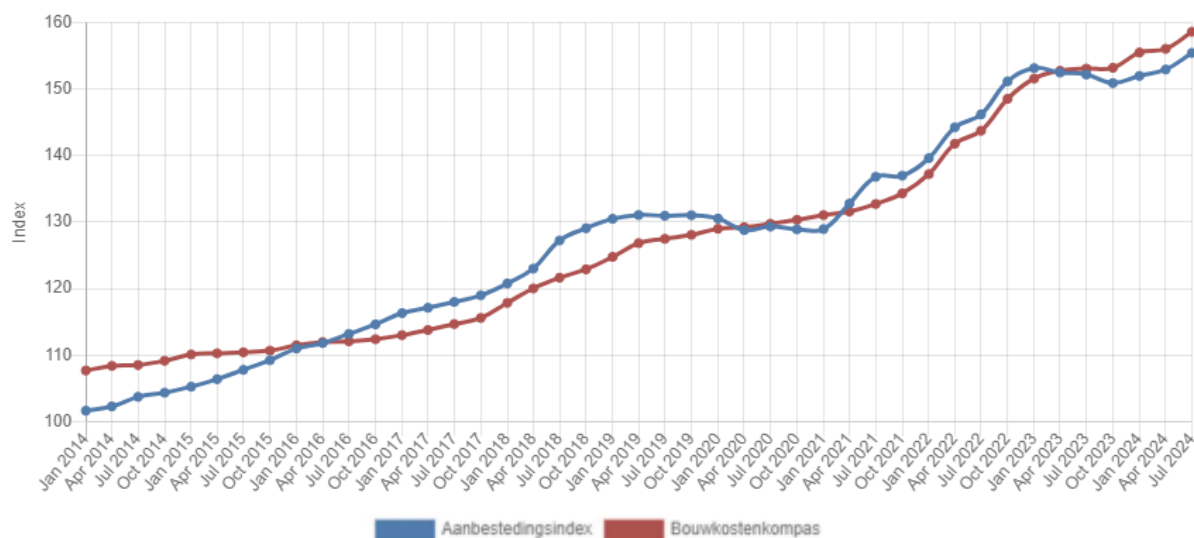
	2018	2020	2021	2022	2023	2024
Beste locaties	6,30 - 6,80	4,25 - 7,00	4,25 - 7,00	4,00 - 6,75	4,5 - 7,25	4,75 - 7,50
Overige locaties	7,50 - 8,85	7,25 - 9,50	7,25 - 9,50	7,00 - 9,25	7,5 - 10,00	7,75 - 10,25

Tabel 3.1: Ontwikkeling BAR in Nederland. Bron: Cushman & Wakefield, Industrial Real Estate Partners, Savills (2018-2025) en Bureauexpertise Stec Groep.

Bouwkosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen vanaf 2013. In 2016 is de aanbestedingsindex voor het eerst boven de bouwkostenindex uitgekomen. Dat verschil is in enkele daaropvolgende jaren nog groter geweest. Dit betekent dat er inmiddels al enkele jaren sprake is van opwaartse prijsdruk door volle orderportefeuilles bij bouwende partijen. In de Covidperiode is te zien dat de bouwkostenindex in het 2e kwartaal van 2020 weer boven de aanbestedingsindex uitkwam, maar dat deze inmiddels – mede ook door het grote tekort aan bouwmaterialen – weer onder de aanbestedingsindex ligt.

Met name in 2022 zijn beide indexen sterk gestegen. Dit komt onder meer door stijgende tekorten aan bouwmaterialen, de oorlog in Oekraïne en als gevolg daarvan stijgende materiaal- en brandstofkosten. Ook wat betreft personeelsbezetting lopen veel bouwbedrijven tegen problemen aan. In 2023 vlakt de stijging van de bouwkosten af, hoewel deze alsnog een lichte stijging vertoont. In 2024 is de bouwmarkt echter weer aangetrokken, met een sterke stijging van de bouwkosten als gevolg.



Figuur 3.1: Bouwkosten- en aanbestedingsindex utiliteitsbouw (2019=100). Bron: Bouwkostenkompas.nl (2023).

Residuele grondprijsberekening

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactiepreizen 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 zijn gestegen (circa +5%). Dit heeft een sterk prijsopdrijvend effect. Tegelijkertijd is het bruto aanvangsrendement (BAR) in 2023 voor het eerst in jaren gestegen en vertoonde deze begin 2024 ook nog een kleine stijging. Deze ontwikkeling heeft een drukkend effect op de grondprijs. De stijging van bouwkosten is na wat afkoeling in 2023 sterk toegenomen in 2024, met een toename van circa 3% ten opzichte van vorig jaar.

Uitgifteprijzen bedrijventerreinen Weert

Op basis van de toets aan de actuele (residuele) grondwaardes, hebben we de uitgifteprijzen voor 2025 bepaald (kosten koper en exclusief belastingen) inclusief de percelen die in optie zijn:

	Kavel	Prijzen 2024	Prijzen 2025
Centrum Noord (0,63 ha.)			
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5	€ 160,00	€ 165,00
Kampershoek 2.0 (8,52 ha.)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A (4, 5, 6)	€ 210,00	€ 220,00
Overige kavels	A (9, 10)	€ 180,00	€ 185,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B (7, 8)	€ 200,00	€ 210,00
Overige kavels	D (1, 2, 3)	€ 180,00	€ 185,00

Tabel 3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen Gemeente Weert

1) Taxatie / waardebeoordeling door deskundige indien de bestemming wijzigt

3.3 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 waarderingsmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijsbeleid 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 achtname van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

3.4 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 € 130 per vierkante meter. Ook bij verhuur wordt bij het bepalen van de huurprijs uitgegaan van deze € 130,- per m². De huurwaarde bedraagt 3,25% van de grondwaarde en is afgerond € 4,25 per m².

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

We rekenen voor maatschappelijke voorzieningen met commerciële functie per meeteenheid een richtprijs. De meeteenheid en mogelijke afwijking van de bodemprijs wordt bepaald 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 maatschappelijke voorzieningen zonder commerciële functie rekenen we met een vaste prijs.

Voor zeer grote kavels (bijvoorbeeld sportvelden e.d.) geldt mogelijk een reductie op de grondprijs. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs en dient middels taxatie te worden bepaald.

In onderstaande tabel benoemen we de richtprijs/vaste prijs per type voorziening.

Maatschappelijke voorziening	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Met commerciële functie	Sportcentra/fitness, huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten	€ 235,00 per m ² BVO ¹
Met niet-commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	€ 180,00 per m ² BVO
Terras binnen de singels	MFA onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d.)	€ 125,00 per m ² BVO of kavel
Terras buiten de singels	MFA onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d.)	€ 75,00 per m ² BVO of kavel
Sport/recreatie bebouwd	Verenigingen, sport en vrije tijd	€ 70,00 per m ² kavel
Sport/recreatie onbebouwd	Verenigingen, sport en vrije tijd	€ 38,00 per m ² kavel

Tabel 4.1 Grondprijzen maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

¹ Betreft richtprijs, te taxeren

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. In geval van verkoop van grond ten behoeve van horeca en terrassen wordt gerekend met een vaste prijs per m² BVO wanneer het gaat om bebouwde horeca en een vaste prijs per m² kavel voor een terras. Er wordt onderscheid gemaakt naar ligging, binnen de singels dan wel buiten de singels.

In onderstaande tabel benoemen we de vaste prijzen.

Commerciële voorziening	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Horeca binnen de singels	Bebouwd	€ 200,00 per m ² BVO
Terras binnen de singels	Onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d.)	€ 125,00 per m ² kavel
Horeca buiten de singels	Bebouwd	€ 125,00 per m ² BVO
Terras buiten de singels	Onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d.)	€ 75,00 per m ² kavel

Tabel 4.2 Grondprijzen commerciële voorzieningen

Naast verkoop van grond is het ook mogelijk om gronden beschikbaar te stellen onder de figuur van precariobelasting. Voor het hebben of houden van voorwerpen op of boven gemeentegrond wordt dan een vergoeding gevraagd. Hierdoor blijft de grond eigendom van de gemeente.

Voorbeelden in dit kader zijn precariobelasting voor terrassen, windschermen en bloembakken.

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 juli 2024 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 4,33%. Dit wordt verhoogd met een opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie. Dit komt neer op totaal 5,83%.
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 grondexploitatie 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. Het college is 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 € 5.527 (prijsspeil 2025). 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 € 2.469 per extra unit gerekend. Eenzelfde tarief geldt voor extra reclamemasten. Dit beleid is voor beide typen gebaseerd op de grondprijsbrieven en nota's van verscheidene gemeenten. Ten opzichte van het tarief in 2024 betreft het in 2025 een verhoging van 3,2%, gebaseerd op de CPI (jaarmutatie, niet-afgeleid) van juni 2024 (cijfer van het CBS).

Jaarlijkse indexering

De overeengekomen retributie wordt contractueel jaarlijks geïndexeerd. Indexering vindt plaats op de wijze zoals omschreven onder hoofdstuk 4.8.

4.5 Pachtprijs

In gebiedsontwikkelingen komt het voor dat de gemeente al eigenaar is van gronden voordat deze tot ontwikkeling komen. Tot dat moment kan er sprake zijn van agrarisch gebruik van de gronden middels een tijdelijke pachtovereenkomst.

Pachtduur 6 jaar of korter

Voor het beheer van (strategische) gronden worden geen overeenkomsten langer dan 6 jaar opgesteld. Voor deze overeenkomsten gelden de volgende regels:

- alleen voor los land;
- pachter en verpachter bepalen zelf de duur van de overeenkomst;
- de overeenkomst stopt vanzelf: geen automatische verlenging (continuatierecht niet van toepassing);
- de pachtprijs is vrij;
- de pacht stopt niet als pachter of verpachter overlijdt;
- de pachter kan niet vragen om een indeplaatsstelling;
- het voorkeursrecht geldt niet.

Pachtprijs 2025

Jaarlijks stelt de Rijksoverheid per 1 juli - voor reguliere pachtovereenkomsten langer dan 6 jaar - de hoogst toelaatbare pachtprijzen vast. Voor de toetsingspachten valt de gemeente Weert in Regio 13 (Zuidelijk veehouderijgebied). Vanaf 1 juli 2024 is de regionorm € 1.031 per ha.

Deze normen worden jaarlijks bepaald aan de hand van recent gerealiseerd opbrengend vermogen (recente oogstjaren). Droogte, temperatuur, overmatige natheid, ziektes in gewassen etc. zijn alle van invloed op de oogst. Jaarlijks wordt bepaald welke prijzen economisch haalbaar zijn per ha.

Bij overeenkomsten van los land (zonder bedrijfsgebouwen) korter dan 6 jaar is de hoogte van de pachtprijs vrij. De Grondkamer toetst hier niet op de prijs terwijl dat wel gebeurt bij de reguliere pachten zoals hierboven omschreven.

Prijsbepaling

We kunnen de prijs op 2 manier bepalen:

1. taxatie
2. aansluiten bij jaarlijkse regionormen.

1) Het voordeel van taxeren is dat we mogelijk een hogere opbrengst per ha kunnen realiseren in de orde-grootte van € 50 tot € 100 meer per ha.

Het nadeel zijn de taxatiekosten van doorgaans ruim € 500.

Het is maar de vraag of die kosten worden terugverdiend, en als dat al het geval is, dan gaat dat in feite ten koste van de pachter (die de hogere pachtprijs betaalt).

2) Het voordeel van aansluiten bij de jaarlijks door de Rijksoverheid vastgestelde regionormen is dat dit taxatiekosten uitspaart.

Omdat de regionormen per 1 juli bekend zijn, kunnen deze jaarlijks in het najaar worden meegenomen bij het opstellen van de grondprijsbrief.

Tevens doet dit ook meer recht aan het recente opbrengend vermogen van landbouwgrond.

Voorstel prijs 2025

Voorgesteld wordt de pachtprijs voor los land korter dan 6 jaar – evenals in 2024 - te koppelen aan de jaarlijks door de Rijksoverheid vast te stellen regionorm.

Voor het jaar 2025 komt dit neer op € 1.031 per ha.

Lasten

In de pachtprijs is het verrekenbare bestanddeel van de waterschapslasten (=waterschapsbelasting) niet inbegrepen. Verpachter mag 50% van de aan verpachter opgelegde waterschapslasten doorbelasten aan de pachter. De gemeente legt 50% van deze lasten door aan de pachter indien de gemeente deze kosten inzichtelijk heeft voor het betreffende perceel.

4.6 Grondstroken

Bij de waardering van grondstroken kijken we naar de meerwaarde die de extra aan te kopen grond heeft voor de bestaande woning; hierbij gaat het dus niet om uitgeefbare bouwgrond. 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). Grondstroken die worden toegevoegd aan een nog op te richten woning worden gewaardeerd volgens Zone 1.

Bij de waardering maken we onderscheid in grondwaarde tussen stedelijk gebied en de dorpen. De grondwaarde is afgeleid van de gemeentelijke grondverkopen. Gelet op de grondprijsontwikkeling in de jaren 2023-2025 stijgt de grondstrokenprijs per 1 januari 2025 gemiddeld met 15%.

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		
	Prijs 2024	Prijs 2025		Prijs 2024	Prijs 2025
Zone 1	€ 165,- k.k.	€ 190,- k.k.	Zone 1	€ 135,- k.k.	€ 155,- k.k.
Zone 2	€ 110,- k.k.	€ 125,- k.k.	Zone 2	€ 90,- k.k.	€ 105,- k.k.
Zone 3	€ 55,- k.k.	€ 65,- k.k.	Zone 3	€ 45,- k.k.	€ 50,- k.k.
Zone 4	€ 35,- k.k.	€ 40,- k.k.	Zone 4	€ 25,- k.k.	€ 30,- k.k.

Tabel 4.3 Waardering grondstroken

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 gemeenteground

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. Met het stijgen van de grondstrokenprijs, stijgt ook de afgeleide huurprijs.

In het overzicht hieronder zijn de verschillende huurcategorieën opgenomen:

Huurbedragen voor grondstroken per 1-1-2025		
Oppervlakte perceel	Prijs 2024	Prijs 2025
tot en met 20 m ² ¹⁾	€ -	€ -
21 - 50 m ²	€ 75,00	€ 85,00
51 - 100 m ²	€ 100,00	€ 115,00
> 100 m ²	€ 150,00	€ 175,00

Tabel 4.4: Huurprijzen grondstroken

¹⁾ Vanwege het hogere gebruiksgenot van stroken gelegen achter de voorgevelrooilijn geldt hier het tarief van € 75 al vanaf 11 m².

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 20 m² gelegen vóór de voorgevelrooilijn wordt om efficiencyredenen gratis in bruikleen gegeven.

Jaarlijkse indexering

De overeengekomen huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Indexering vindt plaats op de wijze zoals omschreven onder hoofdstuk 4.8.

4.7 Rente

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert een rente gehanteerd van 3,25% op jaarbasis.

4.8 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.

Jaarlijkse indexatie op basis van de CBS prijsindex

Waar in overeenkomsten gesproken wordt over een indexering, wordt geïndexeerd op basis van het volgende:

De overeengekomen koopsom (of huur/retributie/etc.) wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het CBS. De gewijzigde koopsom wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde koopsom is gelijk aan de geldende koopsom op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de koopsom wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de maand die ligt vier maanden voor de kalendermaand januari van het basisjaar. Doorgaans betreft het de index september/september. Indien de CPI negatief is, blijft de koopsom gelijk.

5. INGANGSDATUM

Als ingangsdatum voor de Grondprijsbrief 2025 is 1 januari 2025 vastgesteld.

Overgangstermijn

In een aantal gevallen zijn er eerste contractbesprekingen onder het oude grondprijsbeleid 2024 gestart. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 april 2025 tot het sluiten van de overeenkomst (handtekening koper) waarbij het voorgaande grondprijsbeleid van kracht kan worden verklaard.

Bijlage 1 Anti-speculatiebeding

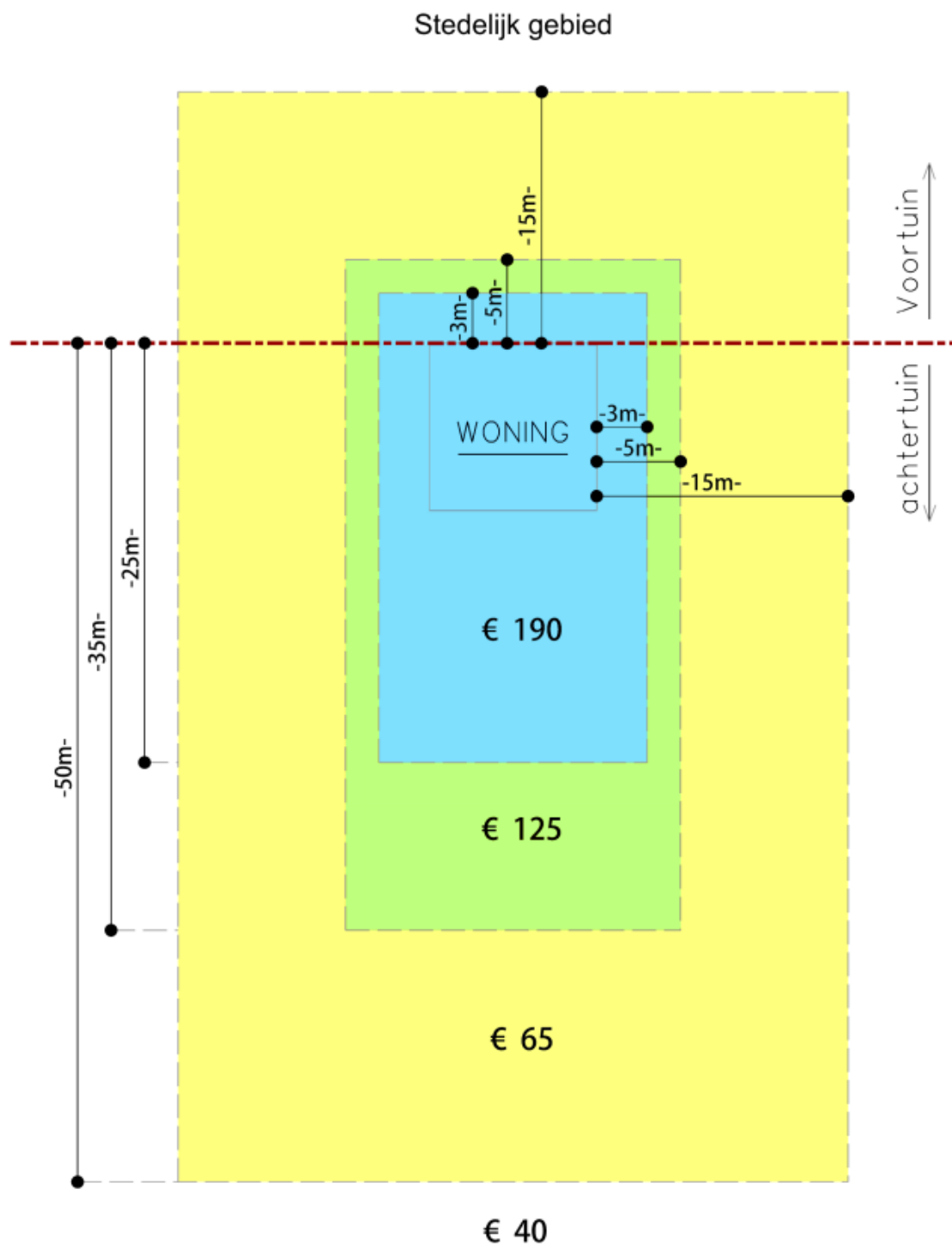
Anti-speculatiebeding

1. Het is Koper niet toegestaan het Bouwperceel te verkopen of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het Bouwperceel voordat de Woning gereed en in gebruik genomen is, anders dan de vestiging van reguliere zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt Koper, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan Verkoper ter hoogte van € 750,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht op nakoming onverlet laat.
2. Na ingebruikname van de Woning geldt het volgende.
 - a. Koper is verplicht de Woning gedurende een periode van 3 jaar na ingebruikname van de Woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de Woning met de daartoe behorende grond gedurende een periode van 3 jaar na ingebruikname niet aan derden te verkopen of te verhuren (waaronder begrepen verhuur via constructies zoals AirBnB), behoudens het hierna vermelde. Het is Koper eveneens niet toegestaan het Bouwperceel te verkopen voordat de Woning gereed is of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het Bouwperceel, anders dan zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan Verkoper ter hoogte van € 750,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht op nakoming onverlet laat;
 - b. Op het verhuurverbod als hiervoor onder sub a. genoemd gelden de volgende uitzonderingen:
 1. Bij verhuur van de woning aan een familielid van Koper in de eerste graad.
 2. Bij verblijf van Koper in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar). Deze uitzondering geldt slechts eenmaal.
 - c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat Koper dan wel de rechtsopvolger van 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 Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven;
 - d. Het College kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in lid a. genoemde verbod tot verkoop in geval van:
 1. verandering van werkkring 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.

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

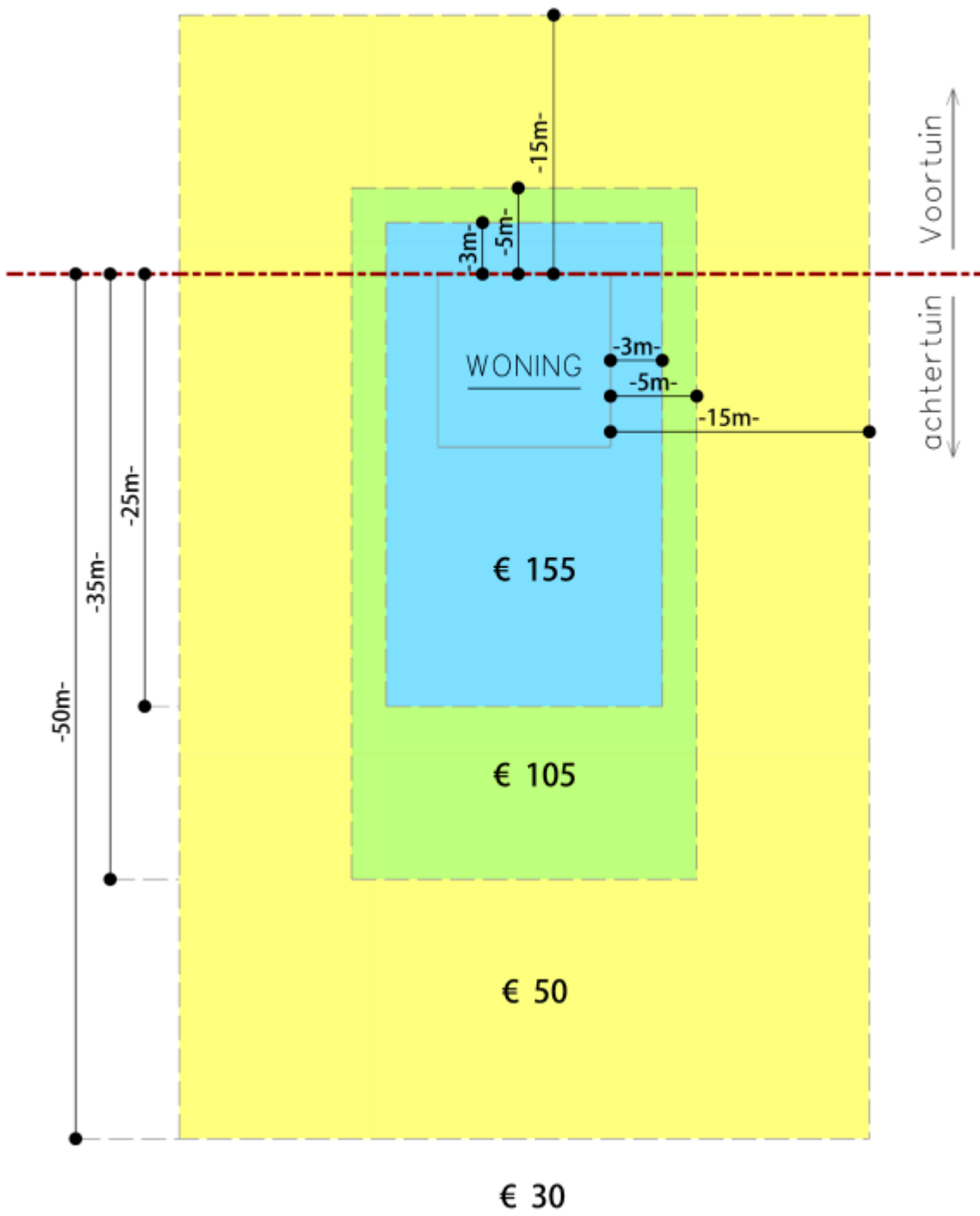
Bijlage 2 Groenstrokenmodel stedelijk gebied en kerkdorpen

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.

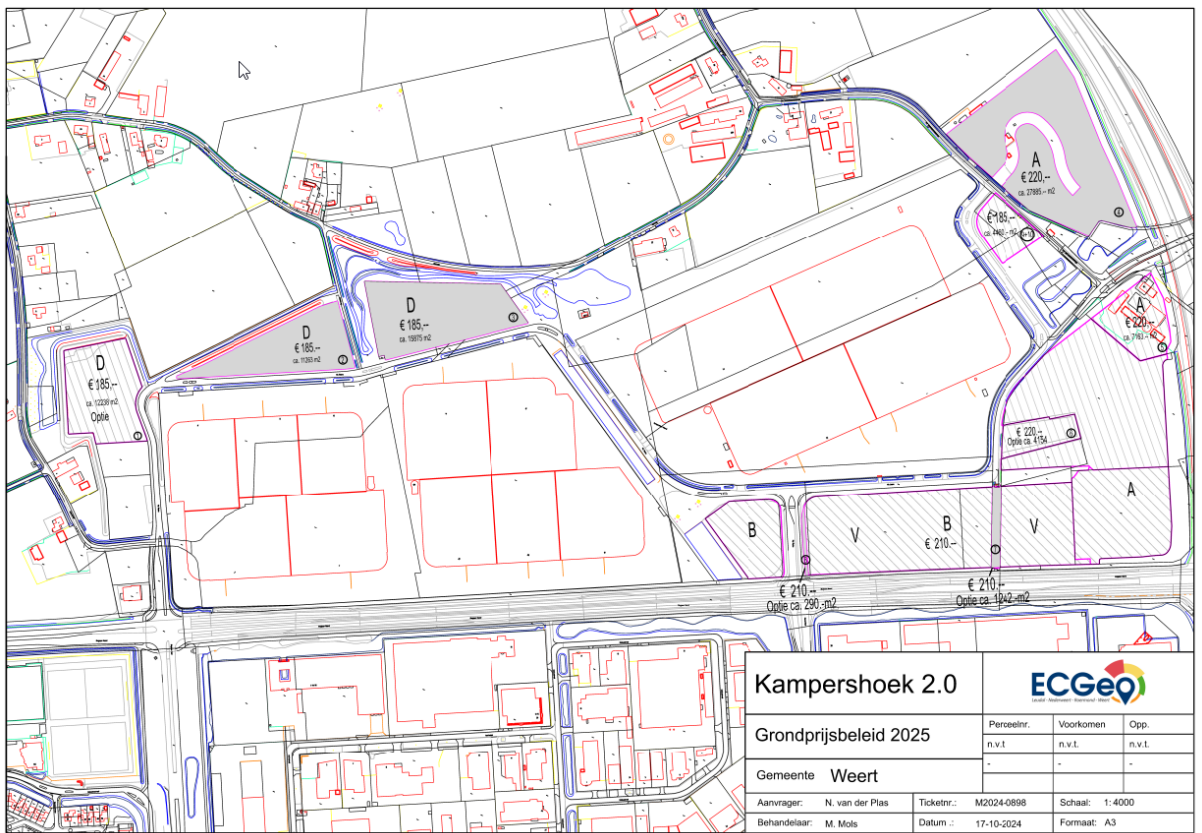
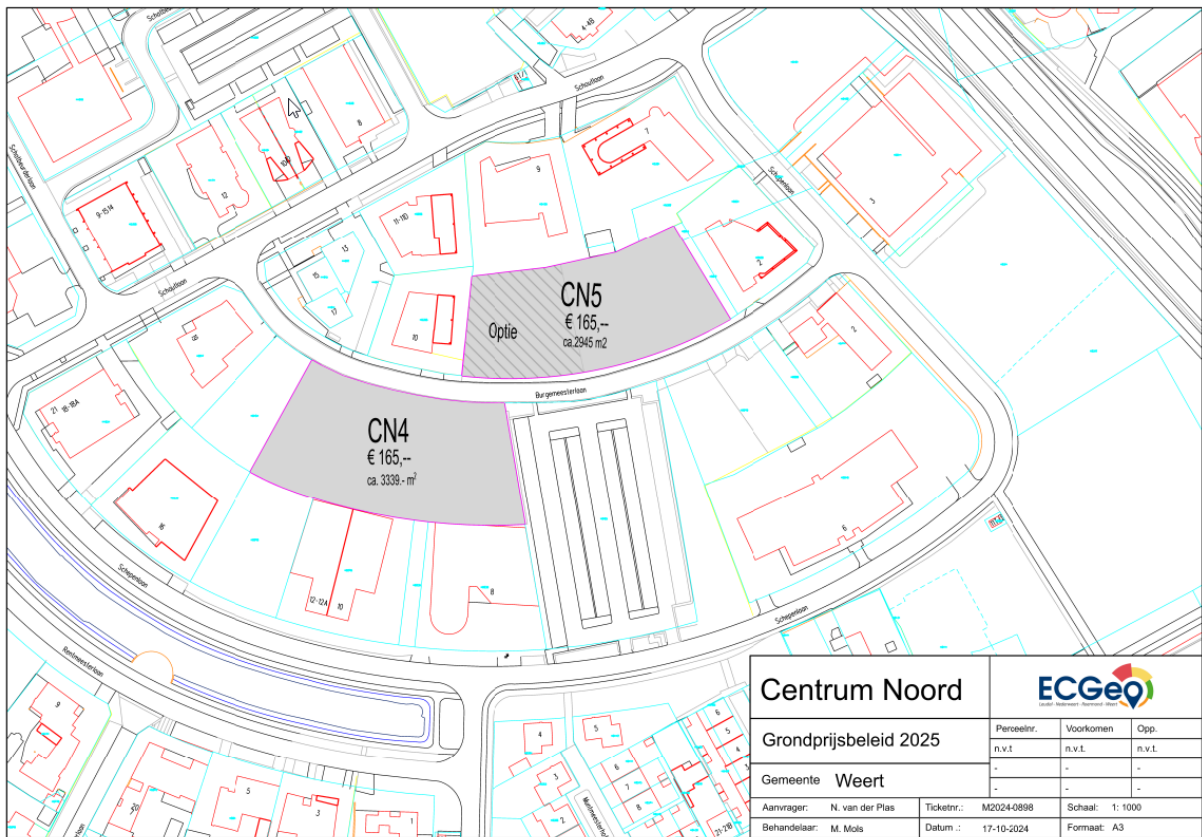


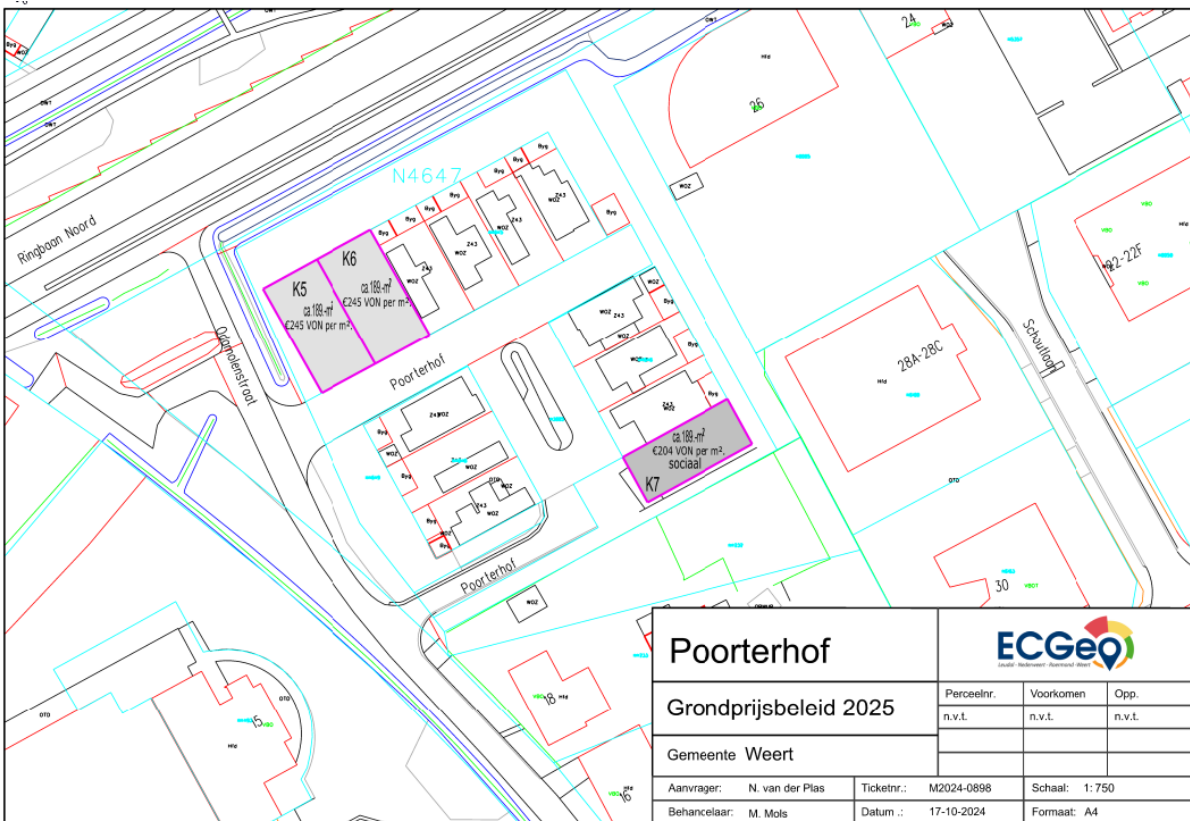
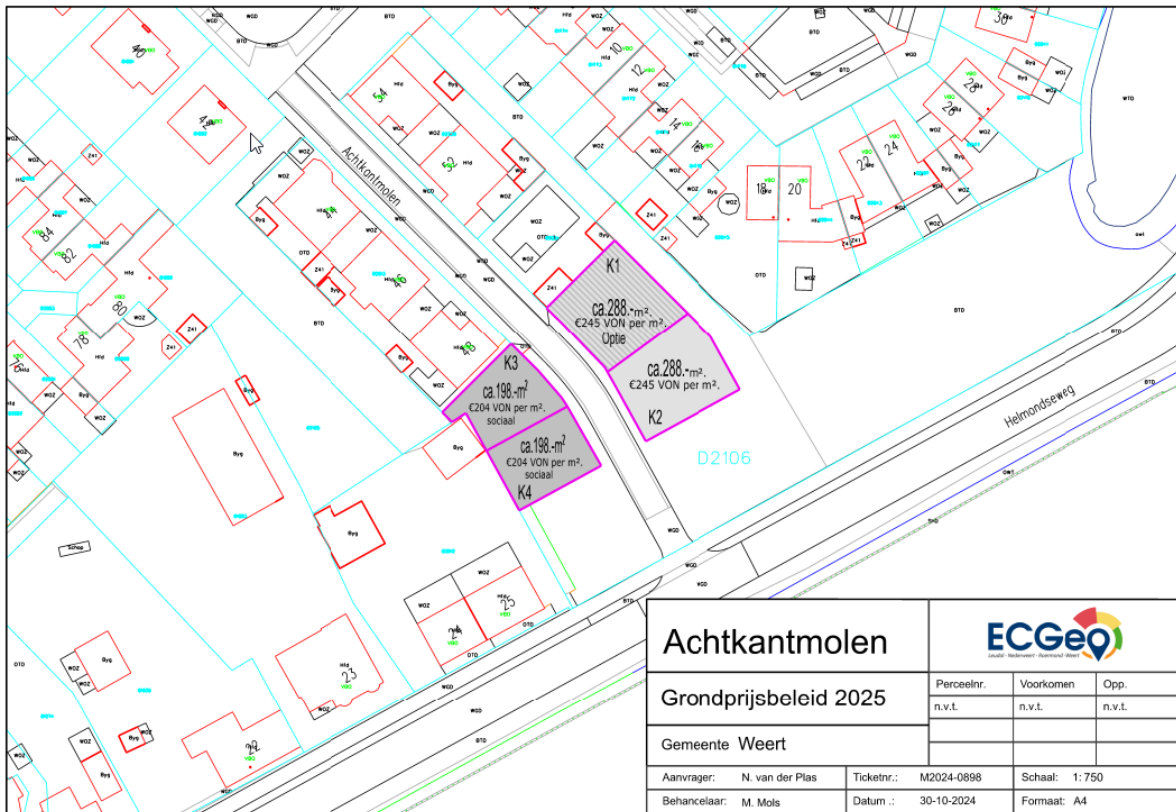


Kerkdorpen



Bijlage 3 Kaarten bedrijventerreinen





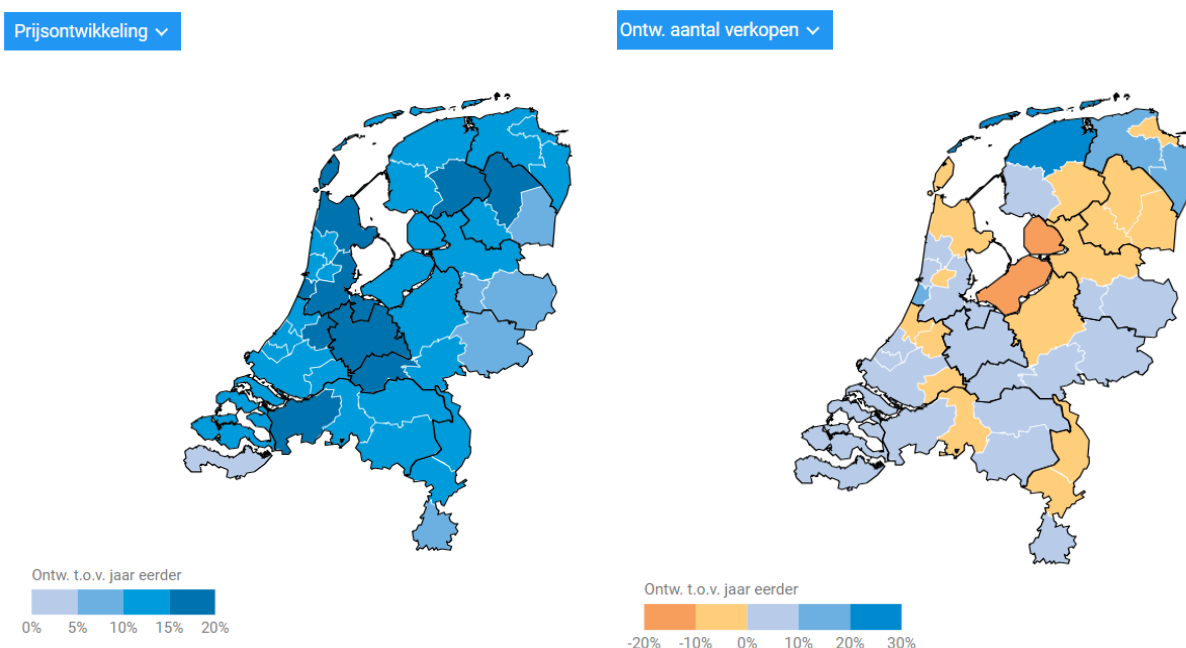
Bijlage 4 Samenvatting

Woningbouw, particulieren Nieuwe bouw kavels Projectbouw	Prijzen VON Taxatie Taxatie/residueel
Sociale woningbouw - Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur € 650,43 - € 697,06) - Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur € 697,07 - € 879,65) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 454,47 - € 650,42) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 650,43 - € 697,06) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 697,07 - € 879,65)	Prijzen VON € 167,- per m ² € 204,- per m ² € 19.345,- € 21.402,- € 27.076,-
Middenhuur Beleggerswaarde, minimale kavelprijs / minimale prijs per m ²	Prijzen VON € 27.076,- / € 204,-
Bedrijventerreinen Centrum-Noord, kavel: - Schepenlaan / Burgemeesterlaan, CN4 / CN5 Kampershoek 2.0, kavel: - Zichtlocatie A2, A - Zichtlocatie Ringbaan Noord, B - Overige kavels, D	Prijzen exclusief BTW € 165,- per m ² € 220,- per m ² € 210,- per m ² € 185,- per m ²
Maatschappelijke voorzieningen Met commerciële functie Zonder commerciële functie Terras binnen singels (bijv MFA) Terras buiten de singels (bijv MFA) Sport/recreatie bebouwd Sport/recreatie onbebouwd	Prijzen exclusief BTW € 235,- per m ² (richtprijs) € 180,- per m ² € 125,- per m ² € 75,- per m ² € 70,- per m ² € 38,- per m ²
Commerciële voorzieningen Horeca binnen de singels Terras binnen de singels Horeca buiten de singels Terras buiten de singels	Prijzen exclusief BTW € 200,- per m ² € 125,- per m ² € 125,- per m ² € 75,- per m ²
Erfpacht Percentage over de grondwaarde	5,83 %
Reclame- en zendmasten Jaarlijkse retributie Tarief medegebruik, per unit	€ 5.527,- € 2.469,-
Pachtprijs Pachtprijs los land korter dan 6 jaar per ha	€ 1.031,-
Grondstroken Wonen koop/huur, staffeling volgens Bedrijventerreinen koop/huur	Prijzen excl. btw k.k. Groenstrokenmodel € 130,- per m ² / 3,25%

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert een rente gehanteerd van 3,25% op jaarbasis.

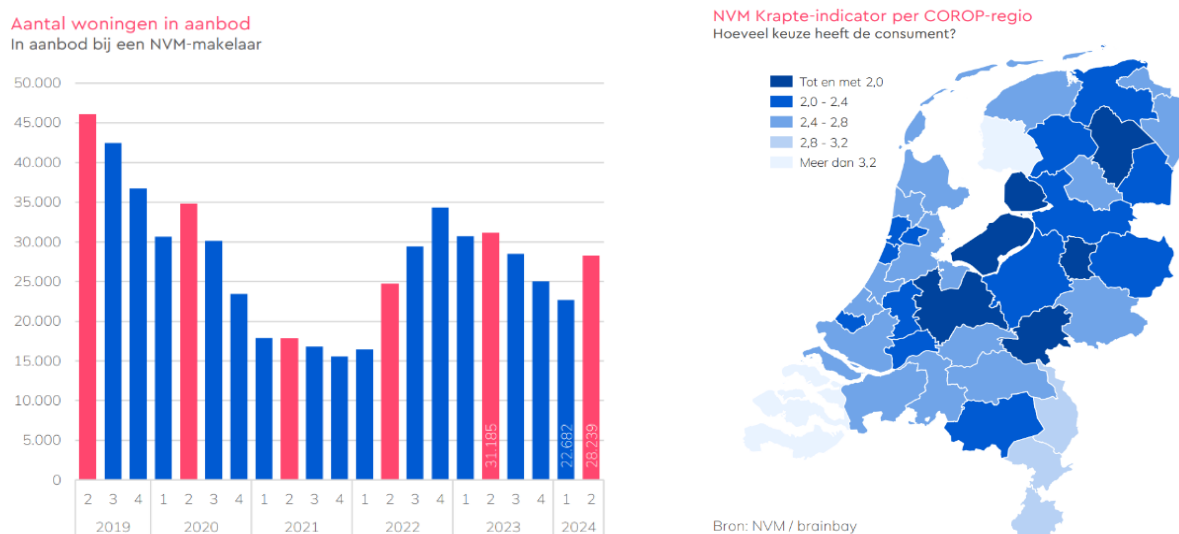
5.1 Landelijke woningmarktontwikkelingen

Medio 2024 is de woningmarkt in Nederland op volle vaart: verkooptijden zijn (weer) korter en prijzen zijn weer flink gestegen. Het aantal verkopen is licht gestegen ten opzichte van voorgaande kwartalen, maar er is nog steeds krapte op de markt vanwege het beperkte aanbod (in bestaande en nieuwe) van woningen. De mediane transactieprijs in Nederland is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 gestegen met een historisch hoog percentage: 7,2%. Ten opzichte van een jaar geleden betekent dat een stijging van 13,9%. Regionaal zijn er wel grote verschillen. Zo zien we dat onder andere in de regio's Amsterdam, Utrecht en West-Brabant de prijsontwikkeling tussen de +15% en +20% lag ten opzichte van een jaar eerder. In de regio Zeeuws-Vlaanderen bedroeg de stijging echter 'maar' 0% tot +5%. In de regio van Weert lag de stijging tussen de +10% en +15%. Opvallend is het verschil tussen Noord-Limburg en Midden-Limburg (waartoe Weert behoort) en de regio Zuid-Limburg. In Noord- en Midden-Limburg is de prijsstijging sterker dan in Zuid-Limburg.



Figuur 5.1: Ontwikkeling verkoopprijzen (links) en aantal verkopen (rechts) tweede kwartaal 2024. Bron: NVM (2024).

Wat betreft het aantal verkopen zien we dat deze in Midden-Limburg zijn gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Hetzelfde zien we in Noord-Limburg, terwijl er in Zuid-Limburg juist sprake is van een toename. In de naastgelegen Brabantse regio Zuidoost-Noord-Brabant is ook sprake van een toename van het aantal verkopen.



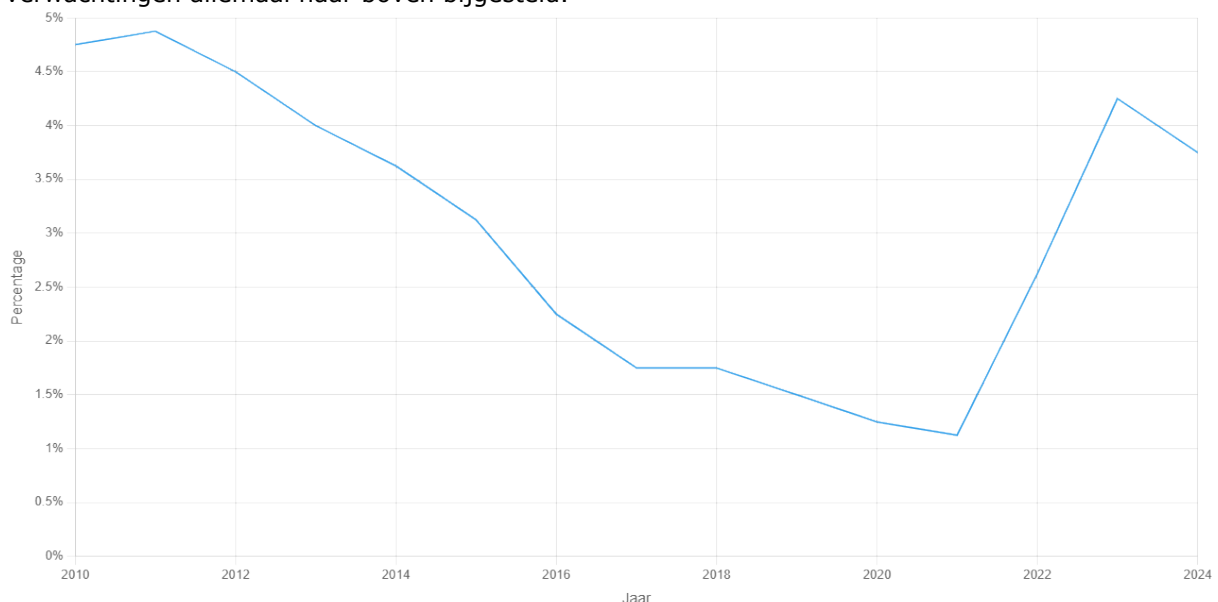
Figuur 5.2: Kwartaalcijfers Nederland, 2^e kwartaal 2024. Bron: NVM (2024).

Het woningaanbod is in de afgelopen jaren sterk teruggelopen, waarbij er een snelle toename was vanaf het 2^e kwartaal van 2022 tot het 1^e kwartaal van 2023. Daarna nam het aanbod weer gestaag af. In het 2^e kwartaal van 2024 lijkt er een toename ten opzichte van het voorgaande kwartaal in het aanbod te zijn. Mogelijk dat dit te maken heeft met de flink gestegen prijzen gedurende dit kwartaal, waardoor huishoudens hun woning weer te koop durven te zetten. De NVM spreekt echter nog steeds van krapte op de woningmarkt, maar wel een iets minder grote krapte dan vorig kwartaal. Hiervoor gebruikt zij de krapte-indicator. Deze indicator illustreert het aantal keuzemogelijkheden per potentiële koper. De krapte indicator staat voor het 2^e kwartaal 2024 op 2,4, een kwartaal eerder op 2,3 en een jaar eerder op 2,7. Ten opzichte van een jaar geleden is de markt dus nog wel verkraptd. Ter vergelijking: in 2017 had elke potentiële koper nog bijna 5 woningen om uit te kiezen.

Een belangrijke factor voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is de sterk gestegen hypotheekrente als gevolg van de rentestijgingen op de kapitaalmarkt. Deze hypotheekrente was de afgelopen jaren bijzonder laag, maar is sinds vorig jaar fors gestegen. Inmiddels werken ook de sterk gestegen salarissen door in de verstrekte hypotheken en is sprake van een lichte renteverlaging (en meer verwachte verlagingen naar de nabije toekomst).

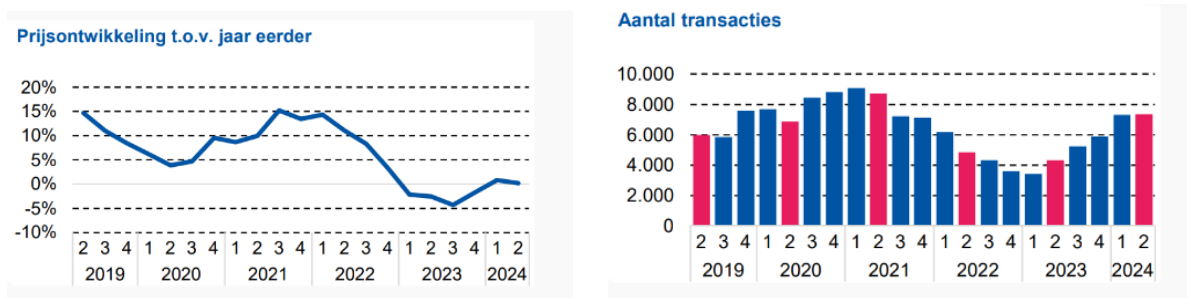
Waar de hypotheekrente in januari 2021 nog rond of minder dan 1% bedroeg, was dit in 2023 maar liefst opgelopen tot rond de 4,25%. Inmiddels is de hypotheekrente iets gezakt en gestabiliseerd tot circa 3,7%.

De Fed en de ECB hebben aangegeven (waarschijnlijk) over te gaan tot rentestabilisatie of (beperkt) verlagingen en/of hebben recent kleine renteverlagingen doorgevoerd. Hierdoor lijkt het er op dat de hypotheekrente op de korte termijn niet (flink) zal dalen. Zowel ING, RABO als ABN denken dat de woningprijzen gedurende het jaar flink zullen stijgen en hebben in dit kwartaal de verwachtingen allemaal naar boven bijgesteld.



Figuur 5.3: Hypotheekrente 2010 tot juli 2024. Bron: Homefinance (2024).

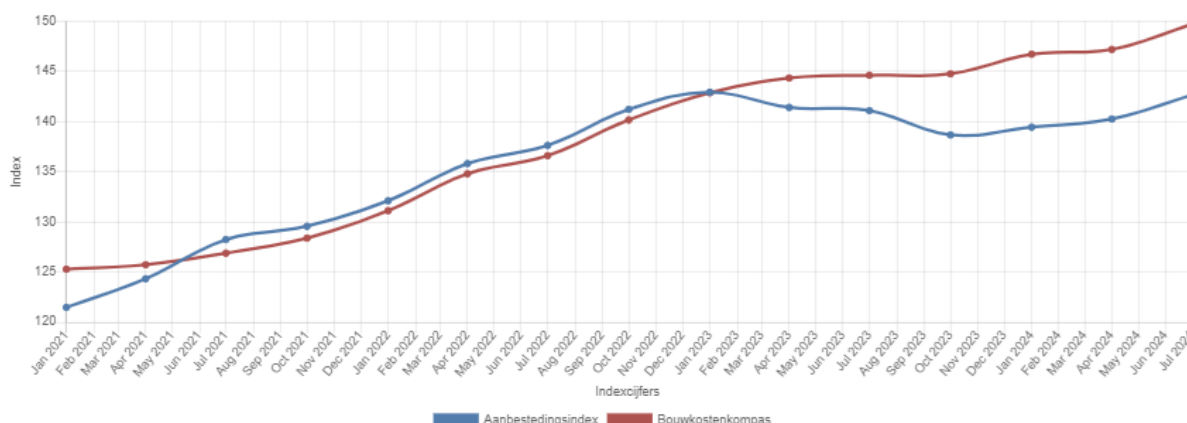
Het woningtekort in Nederland is gestegen van 390.000 in 2023 naar 401.000 in 2024 (Bron: ABF, 11 juli 2024). De nieuwbouwproductie bleef het afgelopen jaar flink achter en zal naar verwachting ook de aankomende jaren niet het benodigde aantal van circa 100.000 behalen. Na een stevige dip op de nieuwbouwmarkt laat ook dit woningmarktsegment verdergaand herstel zien in het 2^e kwartaal van 2024. Zo nam het aantal verkopen toe ten opzichte van een jaar eerder met 7.000 stuks en worden woningen ook weer iets sneller verkocht. De mediane prijzen zijn wel iets gedaald ten opzichte van voorgaande kwartalen, maar dit hangt mogelijk samen met het grotere aandeel woningen in de klasse € 350.000 tot € 400.000 (verdubbeling van het aantal verkopen in dit segment). Mogelijk dat verder naar de toekomst toe ook de verplichting vanuit het rijk om binnen nieuwbouwprogrammering 2/3 betaalbaar toe te voegen ook van invloed is op de mediane (en gemiddelde) transactieprizen. Binnen de verschillende prijsklassen zal wel sprake zijn van een verder gaande stijging van de prijzen (per m² gbo). De prijsstijgingen en de toename van de verkopen lijken een gevolg te zijn van het toegenomen vertrouwen onder zowel consumenten als ontwikkelaars.



Figuur 5.4: Kwartaalcijfers Nieuwbouw Nederland. Bron: NVM (2024).

Ondanks de toename van de verkopen blijft er sprake van een lage dynamiek. Ten opzichte van 2020 en 2021 is er nog steeds sprake van een daling met circa 1.000 verkopen per kwartaal. Belangrijke factoren waardoor consumenten afzien van de aankoop van een nieuwbouwwoning: onzekerheid over overwaarde bij verkoop van de bestaande woning, de financierbaarheid, hoge overbruggingskosten, hogere hypotheekrente en de hoge VON-prijzen. Voor ontwikkelaars en bouwers zijn de langdurende procedures, toegenomen en strengere regelgeving, hoge bouwkosten, hoge grondprijzen en personeelskosten nog steeds factoren die zorgen voor achterblijven van de productie.

Ten opzichte van januari 2021 zijn de bouwkosten volgens Bouwkostenkompas in juli 2024 met 20% gestegen. Hoe de bouwkosten zich verder ontwikkelen is nog zeer onzeker vanwege algemene inflatiecijfers en energiekosten. BBN (een bouwkostendeskundigenbureau) adviseert rekening te houden met een prijsstijging van gemiddeld 3,8% over 2024. Voor 2025 verwacht zij 3,4% stijging, waarna stabilisatie tot 3% wordt verwacht. Dit is in lijn met de verwachtingen van AT Osborne. Metafoor verwacht een langere termijnontwikkeling van 2% jaarlijks.

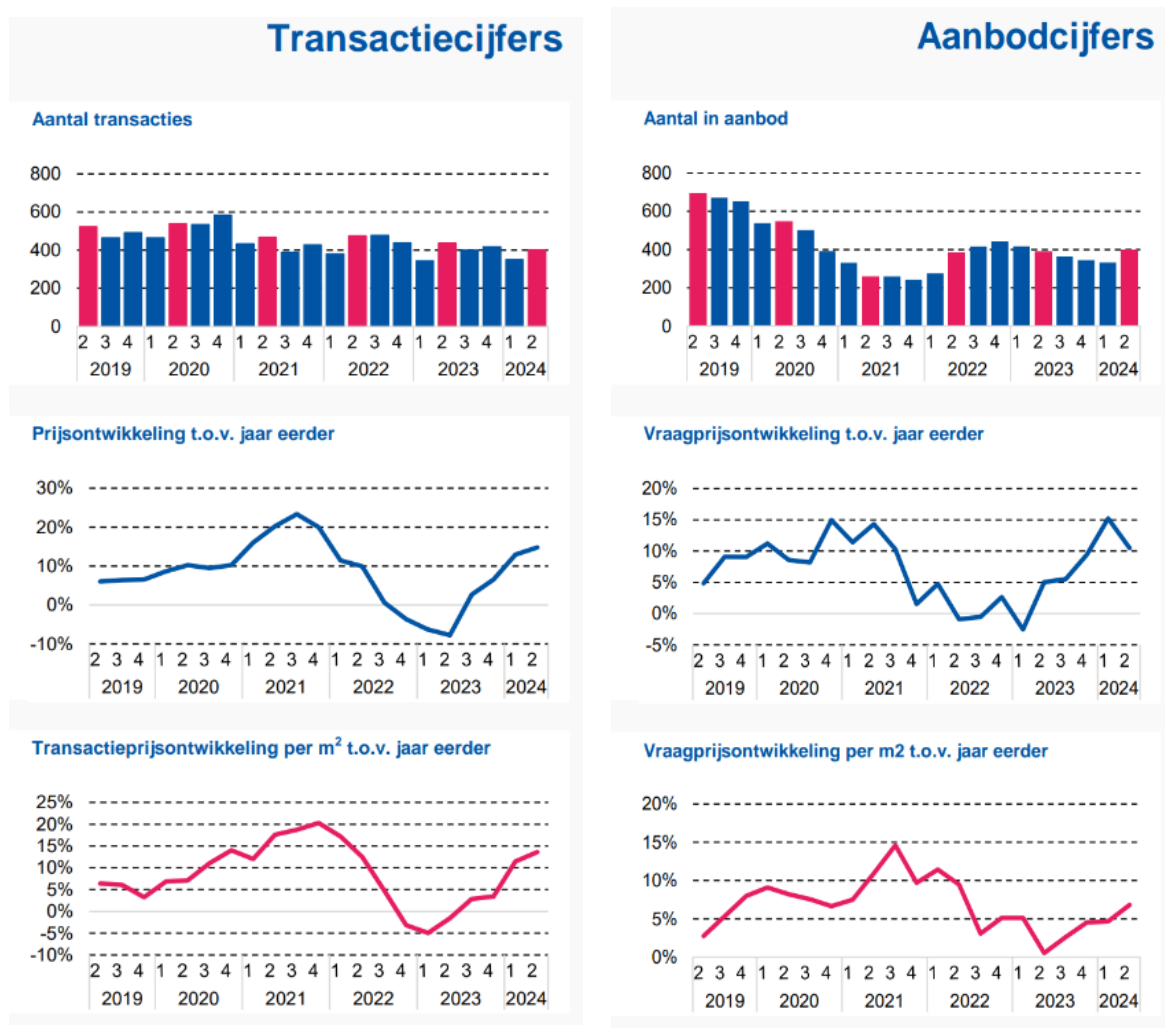


Figuur 5.5: Indexcijfers bouwkosten. Bron: Bouwkostenkompas (2024).

Stabilisatie van de woningprijzen en een stijging van de bouwkosten kunnen leiden tot een negatieve ontwikkeling van de grondwaarde van woningen. Dit heeft mogelijk ook nadelige gevolgen voor nieuwbouw in het komende jaar.

5.2 Ontwikkelingen in Weert en omgeving

Verdiepend naar de gemeente Weert en omgeving zien we deels de trends terug die ook landelijk optreden. Zo is ook in de regio Midden-Limburg sprake van krapte (laag aanbod ten opzichte van 2020 en daarvoor), het stijgen van de transactieprijs en de stijging van de prijs per m². Opvallend is wel de daling van de vraagprijsontwikkeling ten opzichte van voorgaand kwartaal. Dit kan echter op regio-niveau sterk afwijken, omdat het een beperkt aantal woningen betreft of omdat er juist meer woningen van een bepaald type ineens op de markt worden aangeboden (bijvoorbeeld appartementen). De prijzen (zowel transactiepreisen totaal als per m²) liggen fors hoger dan in voorgaande kwartalen en het 'dieptepunt' in/rond het eerste kwartaal van 2023. Het aantal te koop gezette woningen is ten opzichte van voorgaand kwartaal iets gestegen. Dit resulteert net als op landelijk niveau in een mindere woningkrapte, zowel ten opzichte van voorgaand kwartaal en, ten opzichte van een jaar geleden. Het aandeel woningen waar wordt overboden is gestegen naar circa 61% in het tweede kwartaal van 2024, waar dit medio 2023 nog 44% bedroeg.



Figuur 5.6: Kwartaalcijfers COROP-regio Midden-Limburg 2^e kwartaal 2024. Bron: NVM (2024).

5.2.1 Krapte het grootst in betaalbare segment

Onderstaande tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. De verhouding tussen het aantal te koop staande en verkochte woningen geeft een goede indicatie van de dynamiek. Deze ratio is het laagste (= sterke dynamiek) voor rijwoningen en appartementen. De rijwoningen en de appartementen zijn over het algemeen wat kleinere woningen. Daarentegen is de ratio juist het hoogst voor vrijstaande woningen. Een woningtype dat met name in het duurdere segment wordt aangeboden.

Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Tussenwoning	22	14%	99	17%	121	17%	0,22
Hoekwoning	17	11%	65	11%	82	11%	0,26
Twee-onder-een-kap	51	33%	167	29%	218	30%	0,31
Vrijstaand	39	25%	123	22%	162	22%	0,32
Appartement	27	17%	114	20%	141	19%	0,24
Totaal	156	100%	568	100%	724	100%	0,27

Tabel 5.1: Aanbod koopwoningen gemeente Weert juli 2024. Bron: Funda (2024).

Het aantal te koop staande en verkochte woningen is ook uitgesplitst naar prijssegmenten. Hierin zijn ook duidelijke verschillen te zien. Zo is de dynamiek het hoogst (laagste ratio) voor woningen in het betaalbare segment. Dit duidt op een zekere mate van krapte, veroorzaakt door de snel stijgende woningprijzen in de afgelopen jaren. De ratio loopt gelijk met de prijsklassen op. De ratio is dan ook het hoogst voor woningen met een vraagprijs boven de € 500.000.

Prijsklasse	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Tot € 255.000	13	8%	88	15%	101	14%	0,15
€ 255.000 tot € 355.000	42	27%	222	39%	264	36%	0,19
€ 355.000 tot € 500.000	53	34%	174	31%	227	31%	0,30
Meer dan € 500.000	47	30%	86	15%	133	18%	0,55
Totaal	155	100%	570	100%	725	100%	0,27

Tabel 5.2: Aanbod koopwoningen gemeente Weert juli 2024. Bron: Funda (2024).

5.2.2 Woningbouwproductie minder dan voorgaande jaren

In onderstaande tabel staan mutaties in de woningvoorraad die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden tot en met mei 2024. De gegevens zijn verkregen van het CBS en zijn afgeleid van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2024 zijn voorlopig. We zien een sterk fluctuerende woningbouwproductie met een toename van de nieuwbouw vanaf 2018. De woningbouwproductie in 2020 heeft de productie in de afgelopen jaren fors overtroffen. In 2021 kende de woningbouwproductie een dip, om in 2022 en 2023 weer hoger uit te komen. In 2024 zijn tot en met mei 'slechts' 20 nieuwbouwwoningen toegevoegd.

Daarentegen zijn de laatste jaren (met een top in 2021) relatief veel woningen toegevoegd door transformatie (categorie overige toevoeging). Tot slot hebben 2021 relatief veel onttrekkingen plaatsgevonden door administratieve correcties (intrekken huisnummers intramurale zorgcomplexen, waarbij de capaciteit niet veranderd is).

Mutaties	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 t/m mei*
Beginstand voorraad	22.626	22.769	22.948	23.236	23.340	23.596	71.535
Nieuwbouw	139	151	274	111	200	176	20
Overige toevoeging	17	50	55	166	109	89	21
Sloop	7	13	6	12	16	12	6
Overige onttrekking	7	12	34	157	41	19	8
Correctie	1	3	-1	-4	4	2	0
Saldo voorraad	143	179	288	104	256	236	27
Eindstand voorraad	22.769	22.948	23.236	23.340	23.596	23.832	71.562

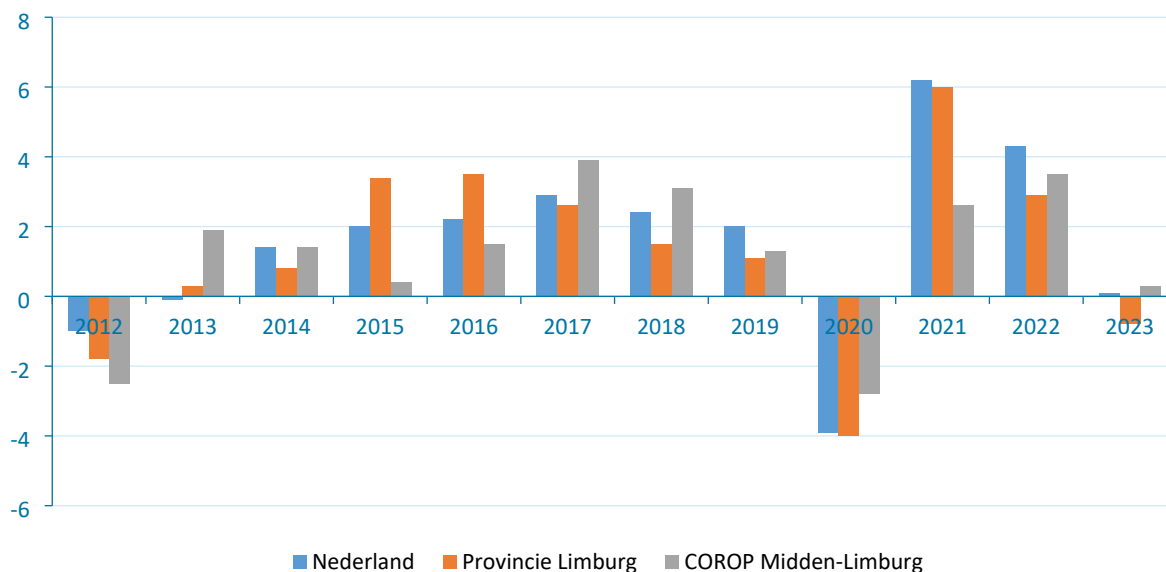
Tabel 5.3: Mutaties woningvoorraad gemeente Weert 2018 tot en met mei 2024. Bron: CBS (2024).

Bijlage 6 Nadere toelichting bedrijventerreinmarkt

6.1 Regionaal-economische ontwikkelingen

Economische groei

De economie in Midden-Limburg herstelde in 2021 sterk van de economische krimp in 2020 die ontstond als gevolg van de coronacrisis. Ook in 2022 is (landelijk) gezien nog economische groei zichtbaar, hoewel deze groei lager was dan in 2021. Economische onzekerheid rondom de oorlog in Oekraïne en stijgende grondstofkosten liggen hieraan ten grondslag. Dit heeft zijn doorslag in 2023, waarin landelijk gezien de economische ontwikkeling van het BBP praktisch nul is. Waar in heel Limburg een daling van circa 0,8% zichtbaar was in 2023, groeide het BBP in Midden-Limburg juist lichtelijk met circa 0,3%.

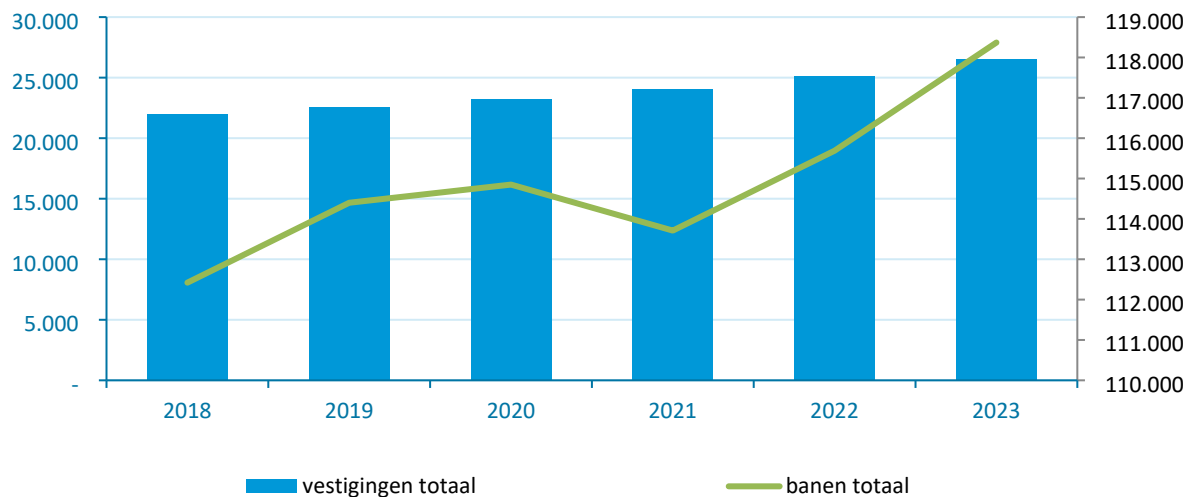


Figuur 6.1: Economische groei Midden-Limburg, Limburg en Nederland in percentage t.o.v. voorgaand jaar (2012-2023) Bron: CBS 2024.

Ontwikkeling werkgelegenheid

In de COROP-regio Midden-Limburg is het aantal banen in de periode 2018 t/m 2023 met ruim 5% toegenomen. Het totaal aantal vestigingen nam in dezelfde periode zelfs toe met circa 20%. Met name het aantal vestigingen in de sectoren bouwnijverheid (+500), handelsondernemingen (+800) en zakelijke dienstverlening (+1.000) nam sterk toe in Midden-Limburg.

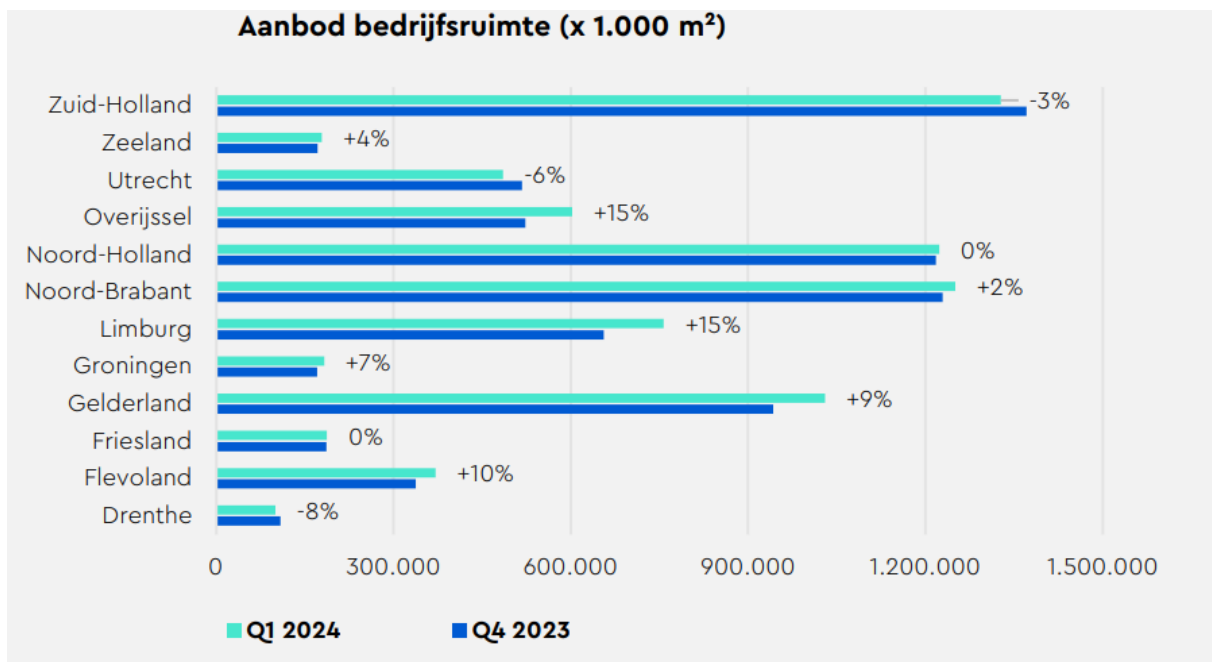
Ook uitgedrukt in totale werkgelegenheid was de sterkste groei zichtbaar in deze sectoren. Krimp in werkgelegenheid was met name zichtbaar in de horeca en landbouw.



Figuur 6.2: ontwikkeling vestigingen (linkeras) en totale werkgelegenheid (rechteras) in Midden-Limburg

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Als gevolg van de krapte op de markt voor (nieuw) uitgeefbare bedrijfskavels, gecombineerd met stikstofproblematiek en in het bijzonder de netcapaciteitsproblemen, is de opname van bestaand bedrijfstvastgoed de afgelopen jaren toegenomen. In 2023 is een kleine toename van het aanbod in heel Limburg te zien. Dit is echter enigszins een vertekend beeld. In het aanbod zitten meerdere grootschalige (logistieke) panden die in ontwikkeling zijn, en pas over enkele jaren gerealiseerd zijn. Als deze panden ook daadwerkelijk in gebruik kunnen worden genomen, is er voor deze panden naar verwachting een eindgebruiker. De blijvend hoge vraag naar bedrijfskavels- en vastgoed heeft grote gevolgen voor de huurprijs van het vastgoed. Waar in 2018 (landelijk gezien) de mediane huurprijs op circa €55 per m² lag, is dit medio 2024 gestegen naar circa €80 per m². Ook de stijgende bouwkosten spelen hierin een rol.



Figuur 6.3: aanbod bedrijfsruimte naar provincie Bron: NVM (2024).

Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen (ex btw) voor bedrijventerreinen in de gemeente Weert liggen aan de bovenkant van de bandbreedte van gehanteerde grondprijzen in de directe omgeving. Wel valt op dat geen van deze gemeenten hun grondprijzen het afgelopen jaar heeft aangepast.

Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Prijs per m ²
Maastricht	Maastricht-Zuid	Functioneel-klein tot middelgroot	€90 tot €110
	Maastricht-Zuid (logistiek)	Logistiek terrein	€120 tot €130
Roermond	De Hanze	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€120 tot €160
	Boven de Wolfskuil	Functioneel-klein tot middelgroot	€120 tot €135
Leudal	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€110 tot €130
Nederweert	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€115 tot €125
Venlo	Diverse terreinen	Grootschalige logistiek	€240 tot €260
	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€180 tot €220
Meierijstad	Foodpark	Grootschalige logistiek	€ 200 tot € 235
Eindhoven	GDC-acht	Grootschalige logistiek	€ 235 tot € 260

Tabel 6.1: Comparatieve grondprijzen. Bron: bureauexpertise Stec Groep en gemeentelijke grondprijsbrieven