

GRONDPRIJSBRIEF 2023



Vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2022

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.....	4
2.4	Grondprijzen woningen middenhuur.....	6
2.5	Anti-speculatiebeding.....	7
2.6	Marktconforme grondprijzen	7
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN.....	8
3.1	Marktonderzoek bedrijventerreinen	8
3.2	Grondprijzen bedrijventerreinen.....	8
3.3	Marktconforme prijzen.....	10
3.4	Grondstroken bedrijventerreinen	10
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG.....	11
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	11
4.2	Commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/overig)	11
4.3	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	11
4.4	Reclamemasten en zendmasten.....	12
4.5	Pachtprijs.....	12
4.6	Grondstroken.....	13
4.7	Rente	14
4.8	Overig.....	14
5.	INGANGSDATUM	14
5.1	Landelijke woningmarktontwikkelingen	22
5.2	Ontwikkelingen in Weert en omgeving	24
5.2.1	Krapte het grootst in betaalbare segment.....	25
5.2.2	Woningbouwproductie minder dan voorgaande jaren.....	25
6.1	Regionaal-economische ontwikkelingen	26
6.2	Ontwikkelingen bedrijventerreinen Weert	27

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)

1. INLEIDING

Jaarlijks stelt de raad in een geactualiseerde grondprijnsbrief de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie opereren. Bij het vaststellen van de grondprijzen voor 2023 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 grondprijnsbrief van 2023 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 2023** tot vaststelling van een nieuwe grondprijnsbrief.
- 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 grondprijnsbrief genoemde grondprijzen voor 2023 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2023 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.

Voor kavels voor woningbouw bedraagt de indexatie gemiddeld 12,2%. Voor bedrijventerreinen bedraagt de indexatie 0% tot +21%.

Voor sociale gestapelde woningbouw is een nieuwe categorie toegevoegd voor woningen met een huurprijs onder € 633,25 per maand. Ten opzichte van de categorie-indeling in 2022 daalt de kavelprijs voor deze nieuwe categorie met ruim € 2.000,- per kavel, ofwel 10%. Voor de overige 2 categorieën blijft de prijs nagenoeg gelijk aan het prijsniveau in 2022.

Voor sociale grondgebonden huurwoningen daalt in 2023 de grondprijs met gemiddeld 3%.

Door de stijging van de rente stijgt het erfpachtpercentage van 4% naar 5%.

Vanaf 2023 wordt de prijs voor kortlopende pacht opgenomen in de grondprijnsbrief. Deze bedraagt € 530,- per hectare.

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 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. De druk op de woningmarkt blijft de komende jaren naar verwachting groot, omdat de realisaties achter lopen op de groei van het aantal huishoudens, waardoor de vraag groot blijft.

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 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

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). De druk op de woningmarkt zorgt nog steeds voor sterk gestegen woningprijzen (met onder andere een gemiddelde stijging over 2022 van 10% voor bestaande bouw in de regio Weert).

Voor de nieuwbouwwoningen in Weert is uitgegaan van gemiddeld circa 17% hogere VON-prijzen. Voor de stijging van de bouwkosten is het Bouwkostenkompas geraadpleegd (een stijging van circa 20%). Dit resulteert voor de residuele doorrekening voor 2023, in een gemiddelde stijging van de grondprijzen met circa 12,2%.

Projectbouw

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

2.3 Grondprijzen sociale woningbouw

Tot en met 2022 hanteerde de gemeente Weert een aparte grondprijs voor de categorie sociale huur onder de (hoge) aftoppingsgrens van € 678,66 en een aparte grondprijs voor de categorie tussen de (hoge) aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens € 763,47.

In onderstaande tabel worden deze prijzen nog eens weergegeven:

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW (V.O.N.)		
grondprijzbeleid		
beneden de (hoge) aftoppingsgrens		
	Grondgebonden per m ²	Appartementen (kavelprijs)
2022	€ 180,00	€ 22.629,00
2021	€ 180,00	€ 22.629,00
Tussen de (hoge) aftoppingsgrens en liberalisatiegrens		
	Grondgebonden per m ²	Appartementen (kavelprijs)
2022	€ 212,00	€ 26.227,00
2021	€ 212,00	€ 26.227,00

Tabel 2.1: Grondprijzen tot en met 2022 voor sociale woningbouw in Weert

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 2022 (de prijsgrenzen voor 2023 zijn nog niet bekend) liggen op:

1. Kwaliteitskortingsgrens: tot € 442,46
2. Lage aftoppingsgrens: € 633,25 (voor 1- en 2-persoonshuishoudens)
3. Hoge aftoppingsgrens: € 678,66 (voor 3- of meerpersoonshuishoudens)
4. Liberalisatiegrens: € 763,47

Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor de grondprijzbrief 2023.

Tot en met 2022 werd in Weert één grondprijs gehanteerd voor categorie 1 tot en met 3 en één aparte grondprijs voor de categorie tussen 3 en 4.

Nieuwe grondprijs voor huur onder de lage aftoppingsgrens

Met ingang van 2023 willen we een verdere verdeling aanbrengen in de grondprijs voor sociale woningbouw onder de aftoppingsgrens (cat 1-3). Enerzijds hebben de gemeente en de corporaties de wens om woningen (lees: appartementen) te bouwen met een lage huurprijs, anderzijds zien we dat de exploitatie van deze goedkopere huurwoningen door de lagere huuropbrengst onder druk staat. Dit constateren wij aan de hand van eigen berekeningen als ook aan de hand van gesprekken met de corporatie.

Om die reden wordt voorgesteld om met ingang van 2023 voor de appartementen te gaan werken met de volgende grondprijscategorieën:

1. Tot de eerste aftoppingsgrens; huurprijs tussen € 442,46 en € 633,25
2. Tot tweede aftoppingsgrens; huurprijs vanaf € 633,25 en tot € 678,66
3. Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: huurprijs vanaf € 678,66 tot € 763,47.

Grondprijzen – ontwikkelingen in 2022

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 bouwkosten. Ook andere kosten zoals onderhoud en beheer stijgen door het algemene inflatieniveau. Daar tegenover staan echter een (beperkte) stijging van de huurprijsgrenzen, het vervallen van de verhuurdersheffing en de sterke stijging van de verkoopwaardes bij uitponden (mogelijk na 25 jaar). Ook blijft de sociale huurwoningmarkt een vastgoedsegment met een beperkt risico: er zijn wachtlijsten en een grote vraag en zelfs tekort naar dit product. Hierdoor (en door de borging van het WSW) kunnen toegelaten instellingen 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 bouwkosten, het huurprijsniveau (inclusief jaarlijkse indexering), de exploitatieperiode (inclusief wel of niet verkopen), de verkoopprijs indien sprake is van verkoop of uitponden en de disconteringsvoet (het vereiste rendement). Ten opzichte van vorig jaar zijn de belangrijkste wijzigingen:

- De huurprijzen zijn licht verhoogd
- De bouwkosten zijn sterk gestegen
- De verhuurdersheffing komt onder voorwaarden te vervallen
- De woningwaardes (bij uitponden of verkoop) zijn sterk gestegen
- De disconteringsvoet is naar verwachting 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 sociale grondgebonden huurwoningen te verlagen met gemiddeld 3% ten opzichte van het prijsniveau van 2022.

Bij de appartementen is categorie 1 nieuw voor huurwoningen tot € 633,25 per maand. De invoering van deze categorie betekent een prijsverlaging van ruim € 2.000 per kavel, wat neerkomt op een verlaging van 10%.

Bij categorie 2 en 3 zien we een lichte prijsstijging van 0,1 á 0,2%.

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)
2023	€ 175,00	
2023 Categorie 1*		€ 20.564,00
2023 Categorie 2*		€ 22.665,00
2022	€ 180,00	€ 22.629,00
tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens		
	Grondgebonden	Appartementen (kavelprijs)
2023	€ 205,00	
2023 Categorie 3*		€ 26.256,00
2022	€ 212,00	€ 26.227,00

Tabel 2.2: Grondprijzen 2023 voor sociale woningbouw in Weert

*Categorie 1: huurprijs tussen € 442,46 en € 633,25

*Categorie 2: huurprijs vanaf € 633,25 en tot € 678,66

*Categorie 3: huurprijs vanaf € 678,66 tot € 763,47

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 (Pbl, 2022). We onderzoeken daarom de mogelijkheden om, afhankelijk van de locatie, de exploitatietermijn te verlengen van 10 naar 15 jaar. De Crisis- en Herstelwet biedt hier mogelijkheden toe, echter vanwege de geluidsnormen is dit in veel situaties niet mogelijk. Ondanks een eventuele verlenging zal een onrendabele top in de meeste gevallen blijven bestaan. Dit blijkt uit enkele doorrekeningen van Stec Groep, namelijk circa € -40.000 tot € -55.000 per woning, afhankelijk van de exploitatietermijn (10 of 15 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.
- De grond wordt 'om niet' ter beschikking gesteld door gemeente.
- Inrichtings- en opruimkosten zijn voor de woningcorporatie.
- Stichtingskosten van € 1.375 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.

2.4 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. 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 € 26.256,- met een m²-prijs van minimaal € 205,-.

2.5 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. Om dit tegen te gaan geldt er sinds 2021 een zelfbewoningsplicht voor de periode 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.

2.6 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 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 achtname 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 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 naam prijs 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 augustus 2022 voor het jaar 2023 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 2022.

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) grondprijsparemeters: gemiddeld +10%

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 10% (gebaseerd op hoge 'courantheid' van de bedrijfskavels). We zien hierin echter duidelijke verschillen tussen reguliere bedrijfskavels en grootschalige logistieke kavels. Hierdoor loopt de toename van de prijzen van specifieke kavels in de gemeenten Weert uiteen van +0% tot +21%.

Huurprijs

Huurprijzen voor bedrijfsmatig vastgoed in Weert en omliggende gemeenten variëren van € 25 tot € 65 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 € 40 en € 60 per m² betaald, afhankelijk van onder meer uitstraling, kwaliteit en ligging, en bijvoorbeeld het aandeel kantoorvloer. In het rapport van NVM kwam al naar voren dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte het afgelopen jaar sterk gestegen zijn (gemiddeld van € 46,20 begin 2021 naar € 55,50 begin 2022).

Bruto aanvangsrendement

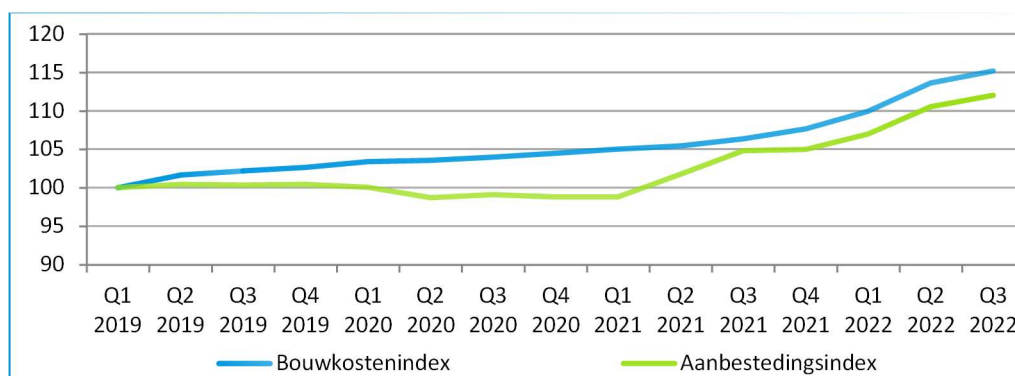
Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) wordt onder andere beïnvloed door de economie en is afhankelijk van het specifieke vastgoedtype (mede bepaald door de factor duurzaamheid). De laatste jaren is sprake van een dalende trend en dus een afnemend investeringsrisico. Dit geldt met name voor logistiek vastgoed, 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. De verschillen tussen de beste locaties in Nederland en overige locaties zijn groot. De gemeente Weert ligt gunstig in de logistiek hotspot Keyport Midden-Limburg en dichtbij de hotspot Venlo-Venray. Ook op locaties zoals Weert zien we een trend van dalende aanvangsrendementen terug. Dit is terug te zien in de berekende grondprijzen.

	2014	2016	2018	2020	2021	2022
Beste locaties	8,50 - 9,70	6,75 - 7,65	6,30 - 6,80	4,25 - 7,00	4,25 - 7,00	4,00 - 6,75
Overige locaties	10,00 - 10,5	8,35 - 9,40	7,50 - 8,85	7,25 - 9,50	7,25 - 9,50	7,00 - 9,25

Tabel 3.1: Ontwikkeling BAR in Nederland. Bron: Cushman & Wakefield, Industrial Real Estate Partners, Savills (cijfers 2014-2022) en Bureauexpertise Stec Groep.

Bouwkosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn al enige tijd aan het stijgen. Met name in het afgelopen jaar is er sprake van een forse stijging van de bouwkosten. Er was al sprake van krapte op de arbeidsmarkt, een volle orderportefeuille van aannemers, schaarste aan materialen en hoge energieprijzen. De oorlog in Oekraïne heeft deze factoren dit jaar ook nog eens versterkt.



Figuur 3.1: Bouwkosten- en aanbestedingsindex utiliteitsbouw (2019=100). Bron: Bouwkostenkompas.nl (2022).

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 zijn gestegen, en tegelijkertijd is het bruto aanvansrendement (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.

Uitgiftepreisen bedrijventerreinen Weert

Op basis van de toets aan de actuele (residuele) grondwaardes, hebben we de uitgiftepreisen voor 2023 bepaald (kosten koper en exclusief belastingen) inclusief de percelen die in optie zijn:

	Kavel	Prijzen 2022	Prijzen 2023
Centrum Noord (0,6 ha)			
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5	€ 140,00	€ 155,00
De Kempen (1,2 ha)			
Ringselvenweg	UdK1, UdK1a	€ 115,00	€ 115,00
Kampershoek 2.0 (9,2 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 175,00	€ 205,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 165,00	€ 190,00
Overige kavels	D	€ 145,00	€ 175,00
Kanaalzone 1 (1,5 ha)			
Straevenweg ²⁾	KZ1	€ 90,00	€ 100,00
Kanaalstraat	KZ 2+3+4	€ 125,00	€ 130,00
Leuken Noord (2,7 ha)			
Zichtlocatie A2 ³⁾	LN1	€ 100,00	€ 105,00
Truyenhoekweg	LN4	€ 120,00	€ 130,00
Graafschap Hornelaan (zuidzijde)	LN5	€ 120,00	€ 130,00

Tabel 3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen Gemeente Weert

1) Taxatie / waardebeoordeling door deskundige indien de bestemming wijzigt

2) Perceel KZ1 in huidige staat (verontreiniging grondwater)

3) LN1 gemiddelde prijs op basis van belemmerende strook

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 waarderingmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijnsbeleid 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 Grondprijnsbeleid.

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.

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	€ 220 per m ² BVO ¹
Met niet-commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	€ 170 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

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. 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 2023 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 2022 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 3,52%. Dit wordt verhoogd met een opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie. Dit komt neer op totaal 5,0%.
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 € 5.150 (prijspeil 2023). 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 € 2.300 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.

Jaarlijkse indexering

De overeengekomen retributie wordt 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 2023

Jaarlijks stelt de Rijksoverheid per 1 juli - voor reguliere pachtovereenkomsten langer dan 6 jaar - de hoogst toelaatbare pacht prijzen vast. Voor de toetsingspachten valt de gemeente Weert in Regio 13 (Zuidelijk veehouderijgebied). Vanaf 1 juli 2022 is de regionorm € 530 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 allen 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 € 100 tot € 150 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 2023

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

Voor het jaar 2023 komt dit neer op € 530 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. 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 grondverkopen 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 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.

In het overzicht hieronder zijn de verschillende huurcategorieën opgenomen:

Huurbedragen voor grondstroken per 1-1-2023	
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

¹⁾ Vanwege het hogere gebruiksgenot van stroken gelegen achter de voorgevelrooilijn geldt hier het tarief van € 75 al vanaf 10 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 20m² 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 de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,25%.

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 2023 is 1 januari 2023 vastgesteld.

Overgangstermijn

In een aantal gevallen zijn er eerste contractbesprekingen onder het oude grondprijsbeleid 2022 gestart. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 april 2023 tot het sluiten van de overeenkomst (handtekening koper) waarbij het voorgaande grondprijsbeleid van kracht kan worden verklaard.

Bijlage 1 Anti-speculatiebeding

Anti-speculatiebeding

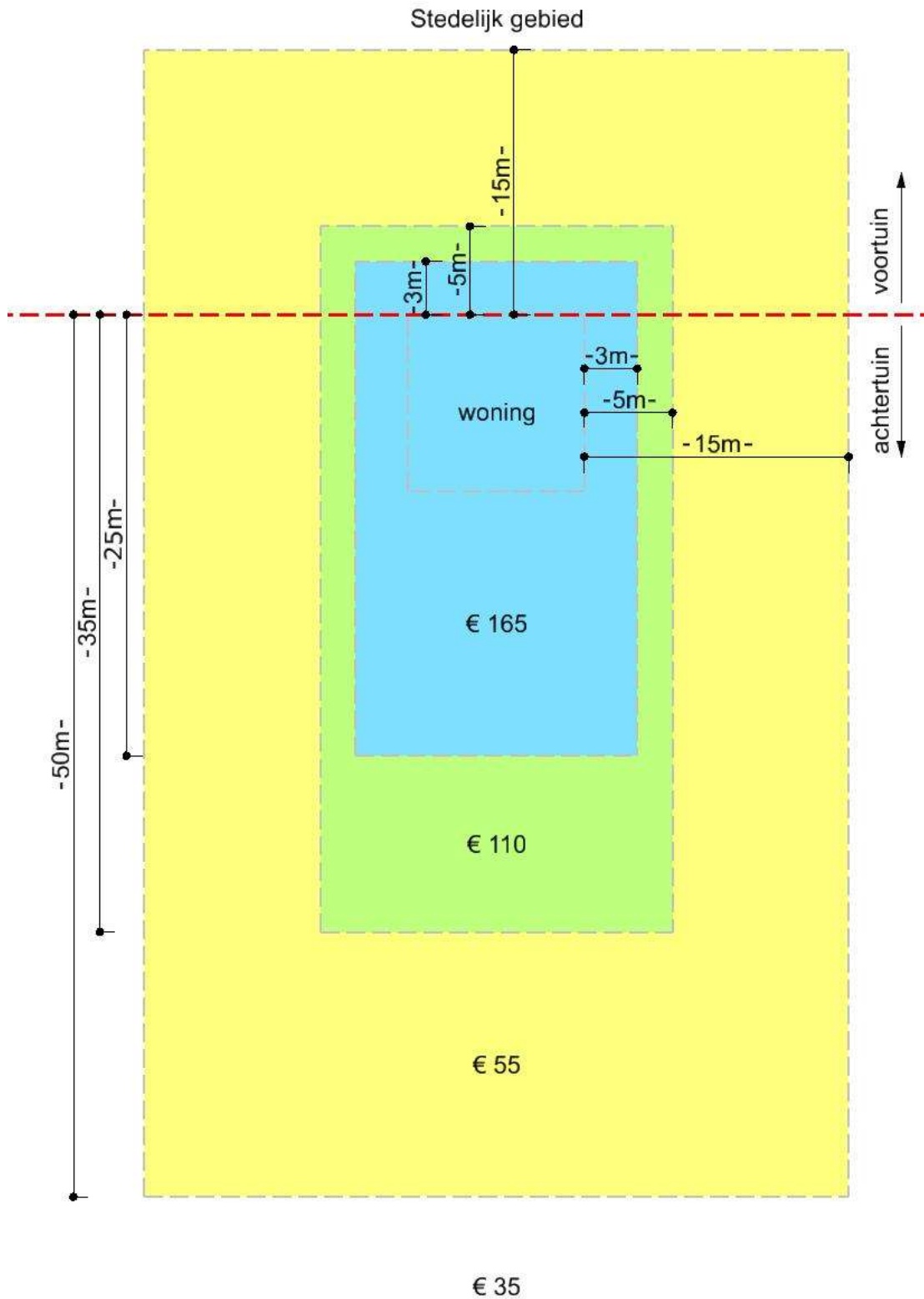
Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot verkoop en verhuur binnen een periode van 3 jaar:

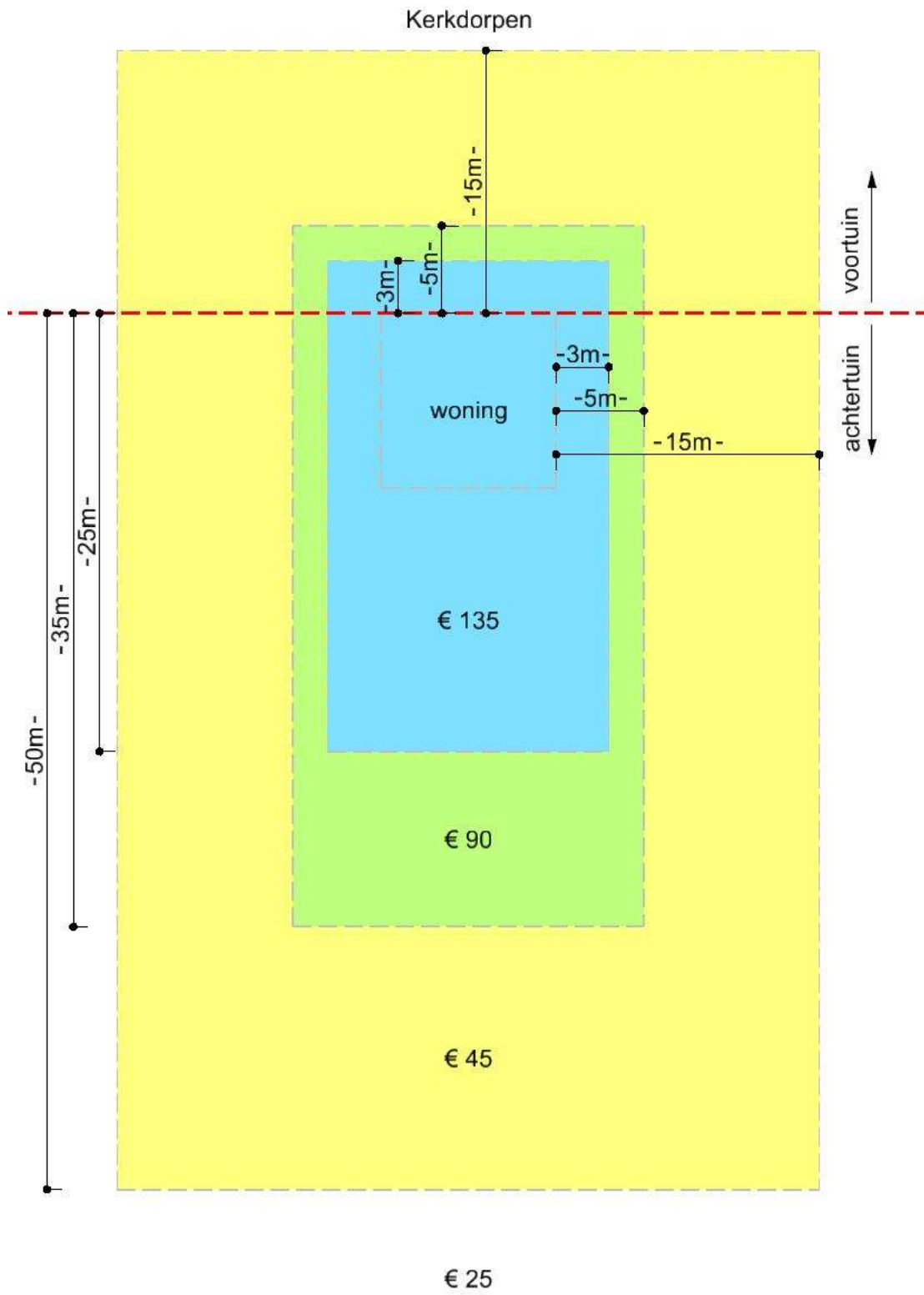
- a. De koper is verplicht de op het verkochte te stichten woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daartoe behorende grond gedurende een periode van 3 jaar niet aan derden te zullen verkopen of te verhuren, behoudens het hierna 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 vijfenveertig 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 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;
 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.

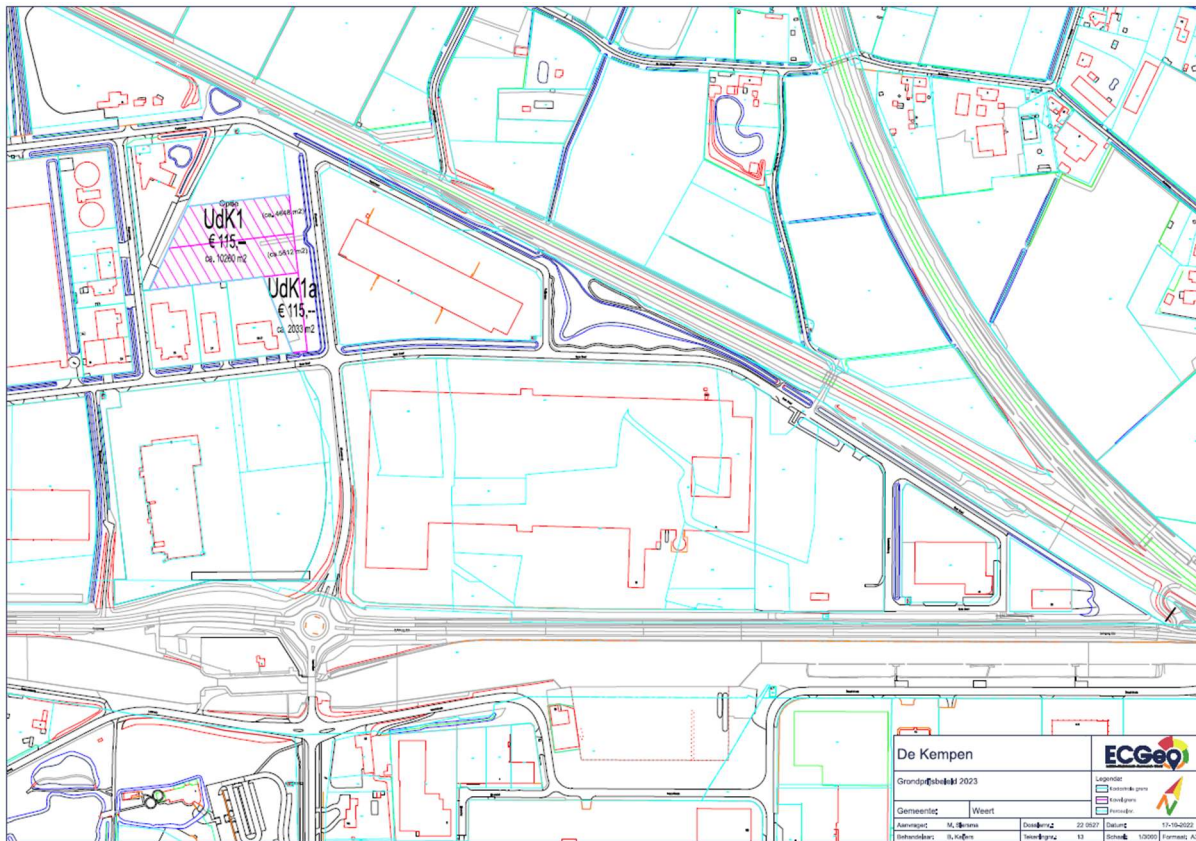
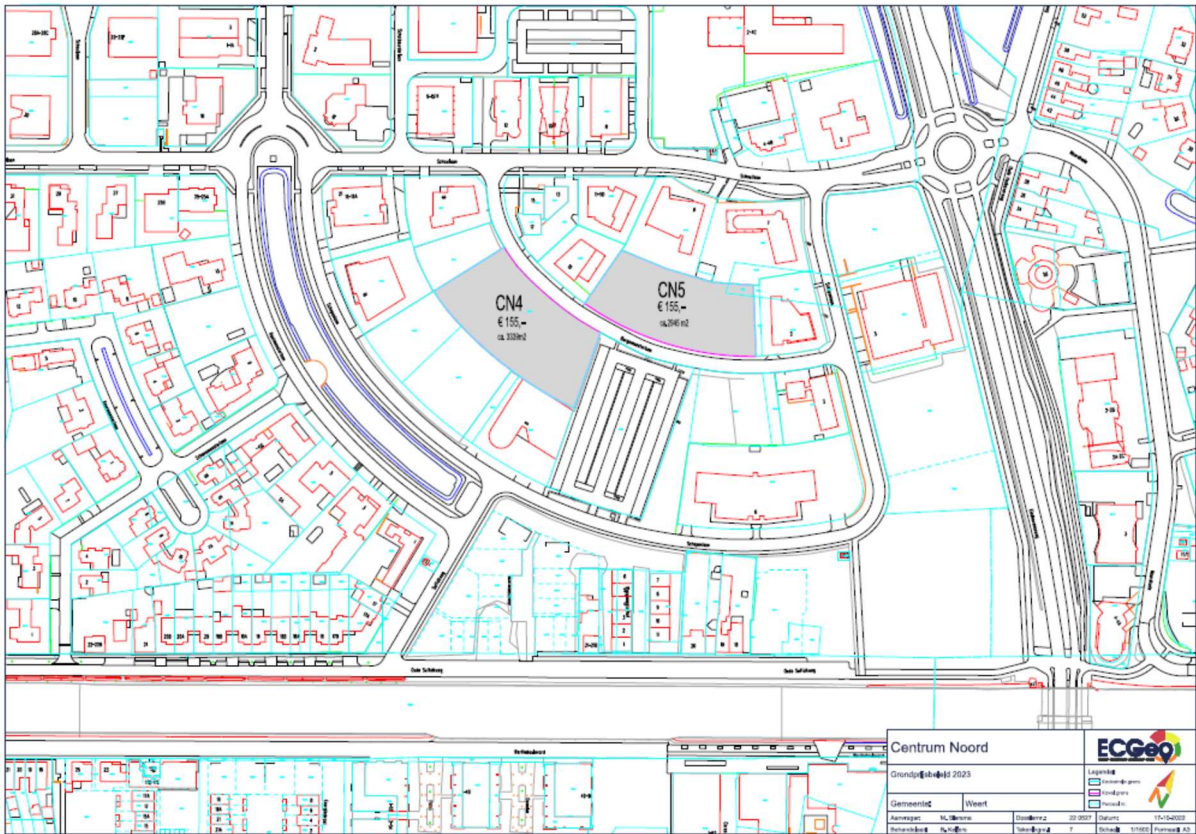
Bijlage 2 Groenstrokenmodel stedelijk gebied en kerkdorpen

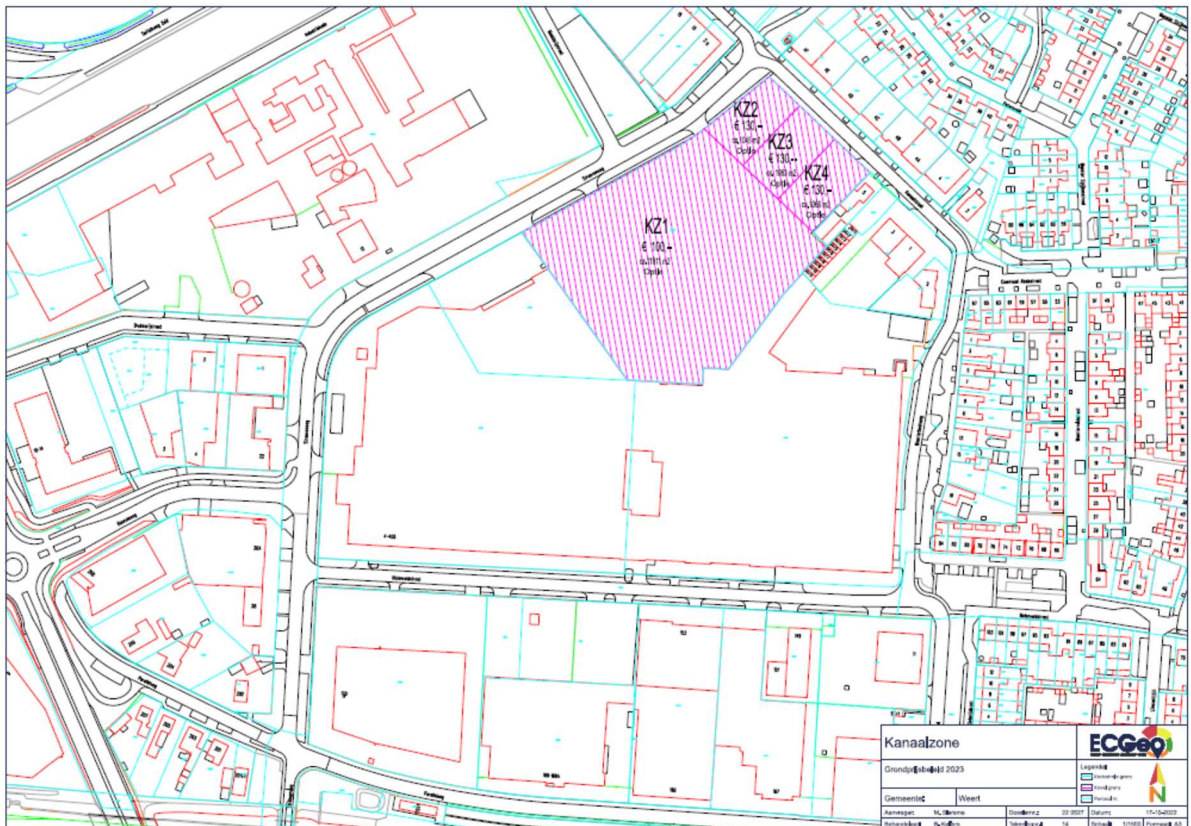
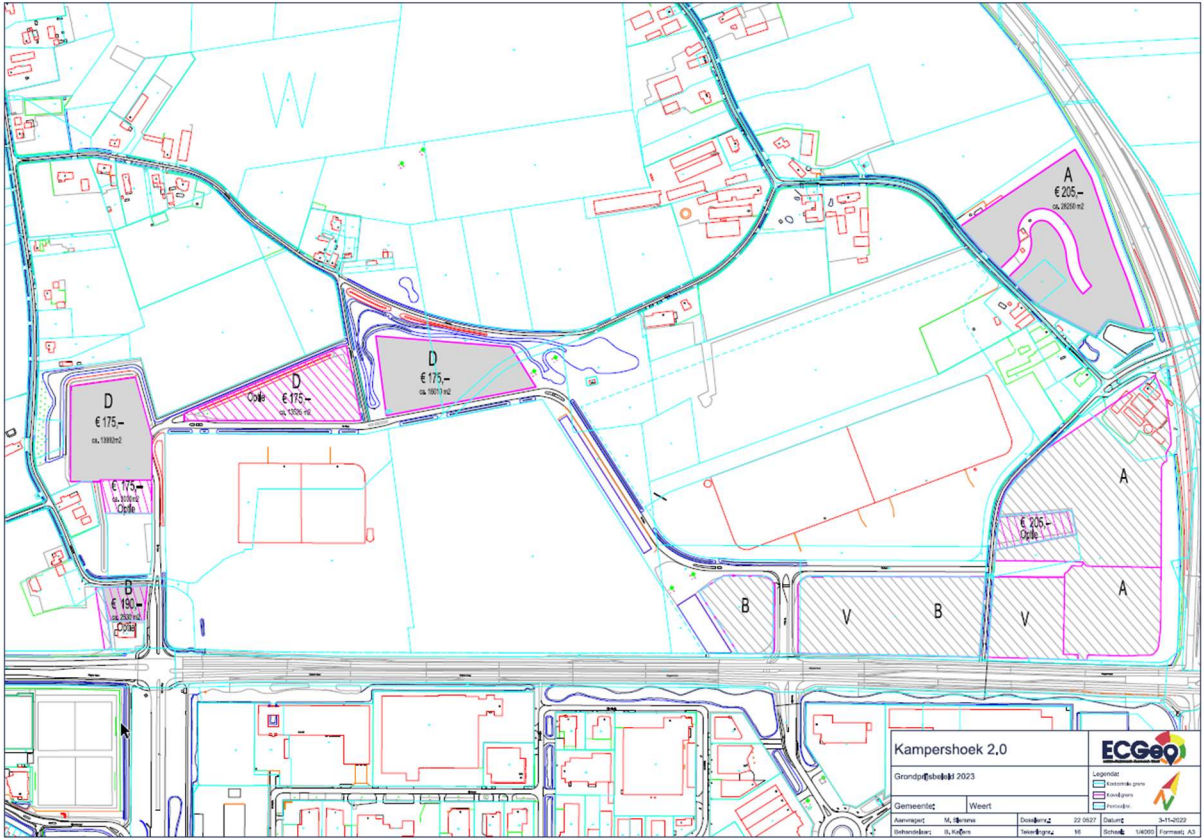
Bij verkoop van stroken groter dan 200 m² kan een taxatie worden verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². De gegeven maten zijn gemeten vanaf de voorgevel of de zijgevel.

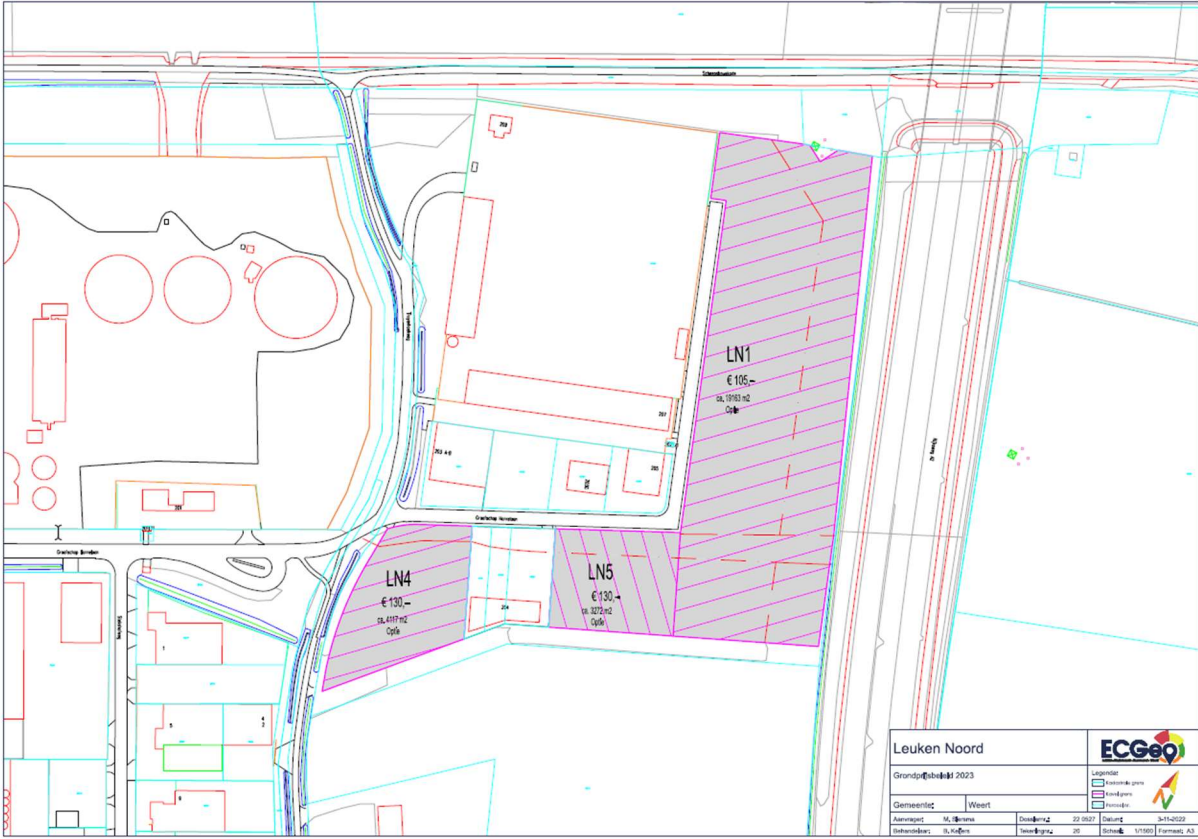




Bijlage 3 Kaarten bedrijventerreinen







Bijlage 4 Samenvatting

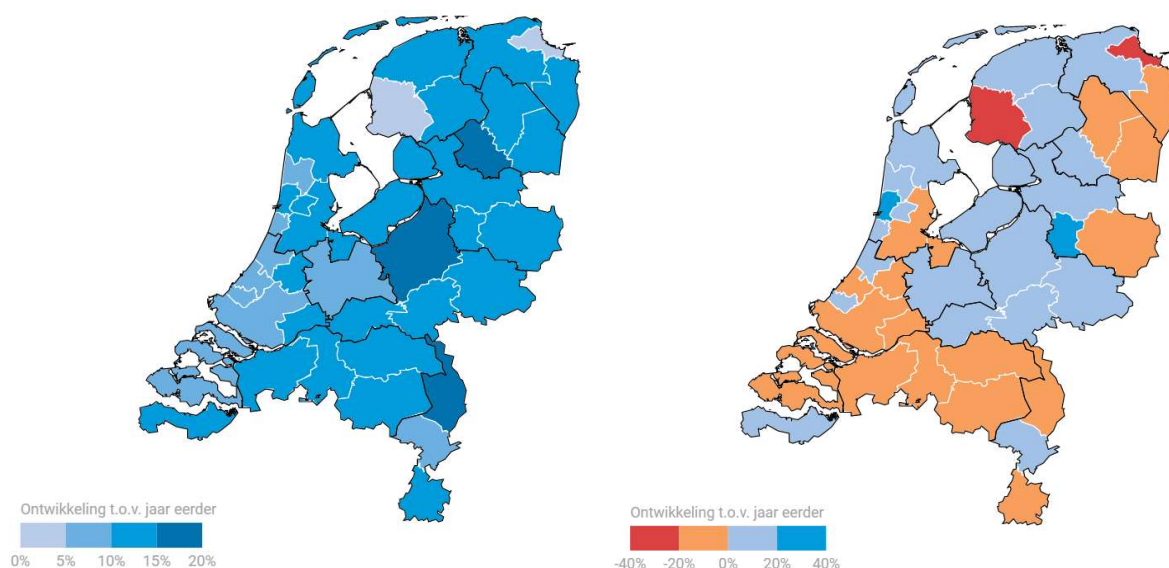
Woningbouw, particulieren	Prijzen VON
Nieuwe bouw kavels	Taxatie
Projectbouw	Taxatie/residueel
Sociale woningbouw	Prijzen VON
- Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur < € 678,66)	€ 175,- per m ²
- Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur € 678,66 - € 763,47)	€ 205,- per m ²
- Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 442,46 - € 633,24)	€ 20.564,-
- Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 633,25 - € 678,65)	€ 22.665,-
- Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 678,66 - € 763,47)	€ 26.256,-
Middenhuur	Prijzen VON
Beleggerswaarde, minimale kavelprijs / minimale prijs per m ²	€ 26.256,- / € 205,-
Bedrijventerreinen	Prijzen exclusief BTW
Centrum-Noord, kavel:	
- Schepenlaan / Burgemeesterlaan, CN4 / CN5	€ 155,- per m ²
De Kempen, kavel:	
- Ringselvenweg, UdK1a / UdK1	€ 115,- per m ²
Kampershoek 2.0, kavel:	
- Zichtlocatie A2, A	€ 205,- per m ²
- Zichtlocatie Ringbaan Noord, B	€ 190,- per m ²
- Overige kavels, D	€ 175,- per m ²
Kanaalzone 1, kavel:	
- Straevenweg, KZ1	€ 100,- per m ²
- Kanaalstraat, KZ 2+3+4	€ 130,- per m ²
Leuken Noord	
- Graafschap Hornelaan (zuidzijde), LN5	€ 130,- per m ²
- Truyenhoekweg, LN4	€ 130,- per m ²
- Graafschap Hornelaan, LN1	€ 105,- per m ²
Maatschappelijke voorzieningen	Prijzen exclusief BTW
Met commerciële functie	€ 220,- per m ² (richtprijs)
Zonder commerciële functie	€ 170,- per m ² (vaste prijs)
Sport/recreatie bebouwd	€ 65,- per m ²
Sport/recreatie onbebouwd	€ 35,- per m ²
Commerciële voorzieningen	Prijzen exclusief BTW
Diverse functies	Taxatie/residueel
Erfpacht	
Percentage over de grondwaarde	5 %
Reclame- en zendmasten	
Jaarlijkse retributie	€ 5.150,-
Tarief medegebruik, per unit	€ 2.300,-
Pachtprijs	
Pachtprijs los land korter dan 6 jaar per ha	€ 530,-
Grondstroken	Prijzen excl. btw k.k.
Wonen koop/huur, staffeling volgens	Groenstrokenmodel
Bedrijventerreinen koop/huur	€ 130,- 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.

Bijlage 5 Nadere toelichting woningmarkt

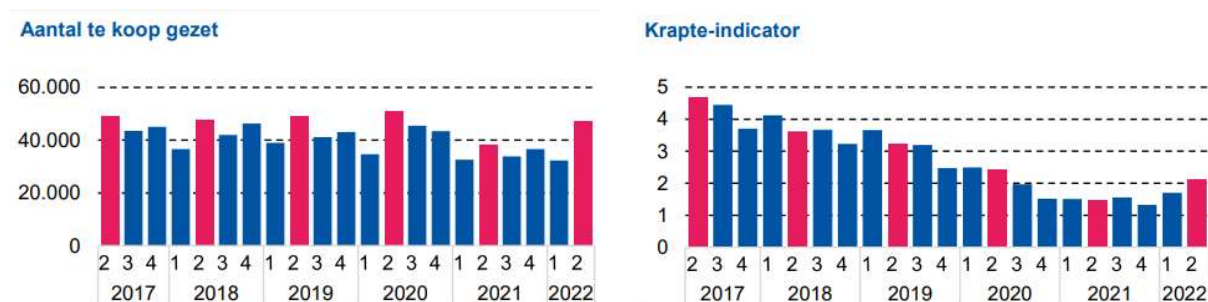
5.1 Landelijke woningmarktontwikkelingen

In de loop van 2022 lijkt de woningmarkt in Nederland enigszins te ontspannen. Zo was de stijging van de huizenprijzen in juni 2022 de laagste in een jaar tijd. Ondanks dat betaalde men in Nederland in juni nog steeds gemiddeld 16,6% meer voor een woning dan een jaar eerder (CBS, 2022). Dit komt grotendeels door de sterke toename van de prijzen in de tweede helft van 2021. Regionaal zijn er wel verschillen. Zo zien we dat in Zuid-Holland de toename van de woningprijzen relatief laag was (5 tot 10%) en in andere regio's nog sprake was van een toename boven de 15%. Opvallend is ook het verschil tussen Noord-Limburg en Midden-Limburg (waartoe Weert behoort). In Midden-Limburg is de prijsontwikkeling duidelijk minder sterk. Wat betreft het aantal verkopen zien we dat deze in Midden-Limburg zijn toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. In Noord- en Zuid-Limburg is er juist sprake van een afname.



Figuur 5.1: Ontwikkeling verkoopprijzen (links) en aantal verkopen (rechts) tweede kwartaal 2022. Bron: NVM (2022).

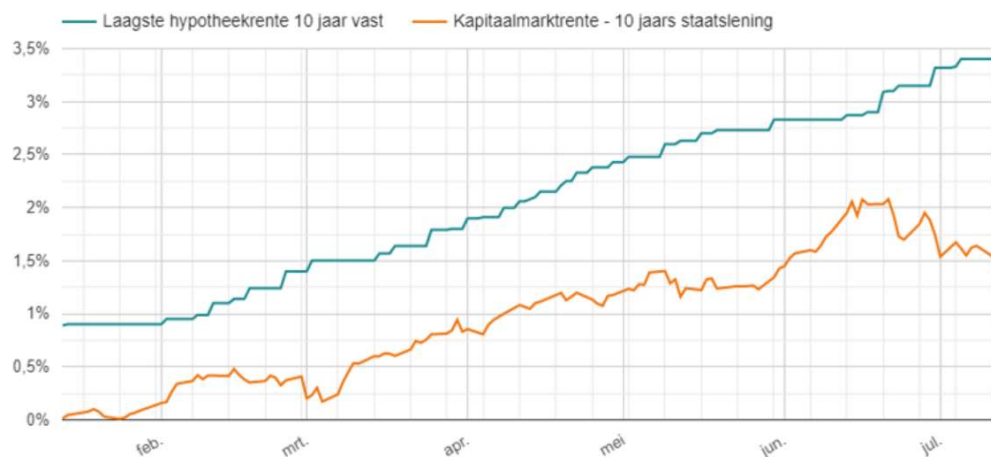
Ook wat betreft het aanbod aan woningen zien we ontwikkelingen terug. Waar het woningaanbod in de afgelopen jaren alleen maar verder terugliep, is dit omgeslagen in 2022. Het aantal aangeboden woningen is in het tweede kwartaal, mede door onzekerheid over de woningprijsontwikkeling, sterk gestegen. Dit waren voor het eerst sinds het 4^e kwartaal van 2020 meer dan 40.000 woningen. Dit beeld zien we terug in de krapte-indicator. Deze indicator wordt door de NVM gebruikt om het aantal keuzemogelijkheden per potentiële koper mee te illustreren. In het tweede kwartaal van 2022 waren dit voor het eerst sinds het 3^e kwartaal van 2020 meer dan twee woningen per koper. Ondanks dat blijft de woningmarkt op dit moment een aanbodmarkt. Ter vergelijking: in 2017 had elke potentiële koper immers nog bijna vijf woningen om uit te kiezen.



Figuur 5.2: Kwartaalcijfers Nederland, 2^e kwartaal 2022. Bron: NVM (2022).

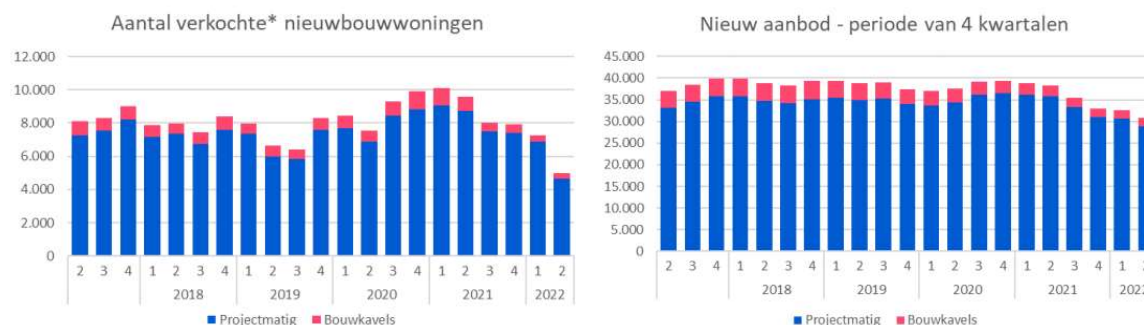
Een reden voor de ontspanning op de woningmarkt zien we in de ontwikkeling van de hypotheekrente als gevolg van de rentestijgingen op de kapitaalmarkt. Deze hypotheekrente was de afgelopen jaren bijzonder laag, maar is sinds dit jaar weer fors gestegen.

Waar de hypotheekrente in januari 2022 (10 jaar vast) nog minder dan 1% bedroeg, was dit eind juli 2022 maar liefst 3,5%. In hoeverre deze trend zich doorzet is mede afhankelijk van de rente op de kapitaalmarkt. Deze lijkt juist de afgelopen maand weer een daling te hebben ingezet. Tot op heden hebben hypotheekverstrekkers hier nog niet op gereageerd. Het lijkt er echter op dat ook de hypotheekrente op de korte termijn weer licht zal dalen. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de woningprijzen. De daling van de kapitaalmarktrente doet ING er in ieder geval toe besluiten haar verwachtingen bij te stellen. ING denkt nu dat de woningprijzen eerder stabiliseren dan flink omlaag gaan (ING, 2022).



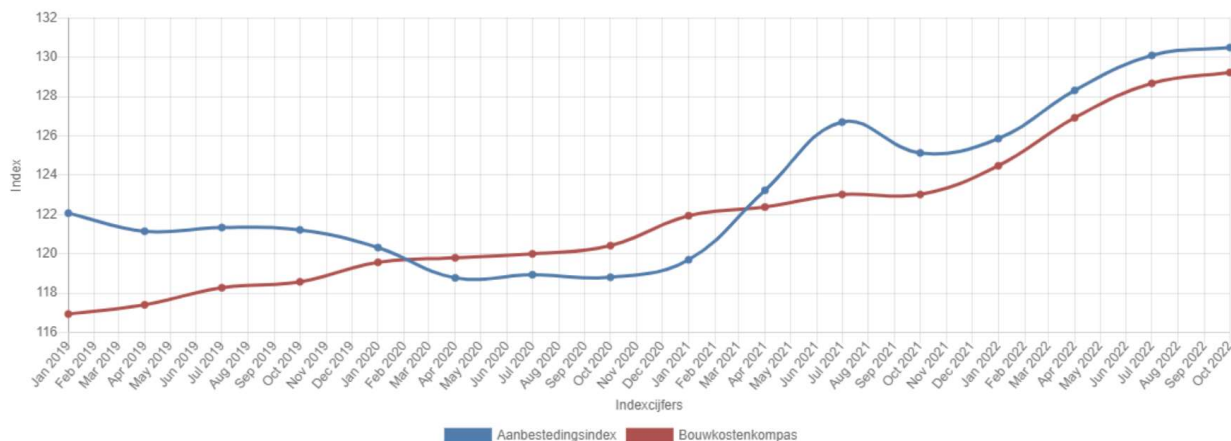
Figuur 5.3: Hypotheek- en kapitaalmarktrente. Bron: Homefinance (2022).

Ook een groter aanbod van koopwoningen kan leiden tot een ontspanning van de woningmarkt. Op het moment is er in Nederland namelijk sprake van een fors woningtekort (ABF, 2022). Dit vereist een forse nieuwbouwproductie, waar door gemeenten ook nadrukkelijk op wordt ingezet. Dit zien we echter niet terug in de laatste kwartaalcijfers voor nieuwbouw in Nederland (NVM, 2022). Zo is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het tweede kwartaal van 2022 gehalveerd ten opzichte van een jaar eerder tot net geen 5.000 woningen. Dit is het laagste aantal sinds het einde van de kredietcrisis. De oorzaak hiervoor ligt bij terughoudendheid van zowel kopers als marktpartijen. De terughoudendheid van marktpartijen zien we terug in het nieuwe aanbod. Het nieuwe aanbod in de afgelopen vier kwartalen lag sinds 2017 namelijk nog niet zo laag als nu.



Figuur 5.4: Kwartaalcijfers Nieuwbouw Nederland. Bron: NVM (2022).

Een oorzaak voor de terughoudendheid bij marktpartijen kunnen we vinden in de sterk toegenomen stichtingskosten. Oorzaken hiervoor zijn de krapte op de arbeidsmarkt, een volle orderportefeuille van aannemers, schaarste aan materialen en hoge energieprijzen. De oorlog in Oekraïne heeft al deze factoren nog eens significant versterkt. Ten opzichte van januari 2019 zijn de bouwkosten volgens Bouwkostenkompas in juli 2022 met 10% gestegen. Op basis van andere bouwkostenexperts lijkt Bouwkostenkompas de kosten nog te onderschatten. Zij schatten de bouwkosten hoger in, tot zo'n +10% extra. Hoe de bouwkosten zich verder ontwikkelen is nog zeer onzeker. BBN adviseert rekening te houden met een prijsstijging van 5,0% tot 12,5% van Q2 2022 t/m Q2 2023. 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.

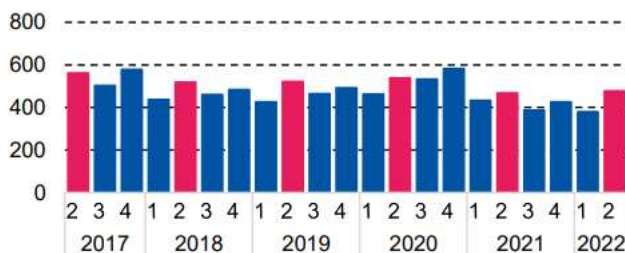


Figuur 5.5: Indexcijfers bouwkosten. Bron: Bouwkostenkompas (2022).

5.2 Ontwikkelingen in Weert en omgeving

Verdiepend naar de gemeente Weert en omgeving zien we dezelfde trends terug die ook landelijk optreden. Zo is er ook in de COROP-regio Midden-Limburg sprake van een ontspanning van de woningmarkt. De prijzen liggen nog steeds fors hoger dan een jaar terug, maar de prijzen ontwikkelen zich wel duidelijk minder snel. Ook wat betreft het aanbod zien we veranderingen. Het aantal te koop gezette woningen was sinds 2017 niet zo hoog. Dit resulteert net als op landelijk niveau in een hogere krapte-indicator. Wel wordt er nog steeds fors overboden op de meeste woningen. Circa 80% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht en de verkoopprijs is gemiddeld 5,4% hoger dan de vraagprijs (NVM, 2022).

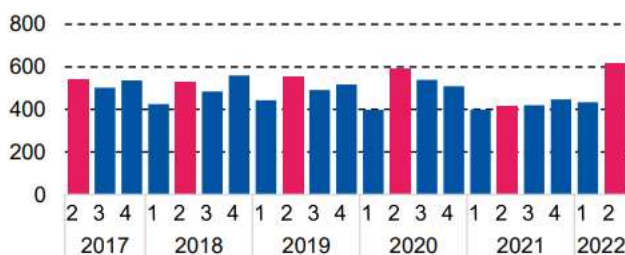
Aantal transacties



Prijzontwikkeling



Aantal te koop gezet



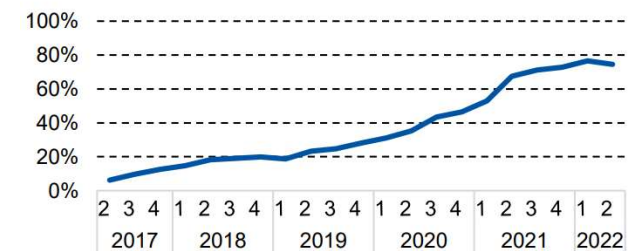
Krapte-indicator



Vraag-verkoopprijs verschil



% boven de vraagprijs verkocht



Figuur 5.6: Kwartaalcijfers COROP-regio Midden-Limburg 2^e kwartaal 2022. Bron: NVM (2022).

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 tussenwoningen en appartementen. Dit 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	24	15%	107	18%	131	17%	0,22
Hoekwoning	22	14%	82	14%	104	14%	0,27
Twee-onder-een-kap	47	30%	199	33%	246	33%	0,24
Vrijstaand	46	29%	118	20%	164	22%	0,39
Appartement	19	12%	89	15%	108	14%	0,21
Totaal	158	100%	595	100%	753	100%	0,27

Tabel 5.1: Aanbod koopwoningen gemeente Weert augustus 2022. Bron: Funda (2022).

Het aantal te koop staande en verkochte woningen is ook uitgesplitst naar prijssegmenten. Hierin zijn ook duidelijke verschillen. Zo is de dynamiek het hoogst 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	22	14%	115	19%	137	18%	0,19
€ 255.000 tot € 355.000	53	34%	222	37%	275	37%	0,24
€ 355.000 tot € 500.000	44	28%	152	26%	196	26%	0,29
Meer dan € 500.000	39	25%	106	18%	145	19%	0,37
Totaal	158	100%	595	100%	753	100%	0,27

Tabel 5.2: Aanbod koopwoningen gemeente Weert augustus 2022. Bron: Funda (2022).

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 het tweede kwartaal van 2022. De gegevens zijn verkregen van het CBS en zijn afgeleid van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2022 zijn voorlopig. 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. In de ander half jaar hierna viel de woningbouwproductie juist beduidend lager uit. Zo zijn in 2021 slechts 111 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd. Minder dan in alle voorgaande jaren. Ook in de eerste helft van 2022 is het aantal laag en zelfs minder dan de helft van 2021.

Daarentegen zijn de laatste jaren (met een top in 2021) relatief veel woningen toegevoegd door transformatie (categorie overige toevoeging). Tot slot hebben sinds 2020 relatief veel onttrekkingen plaatsgevonden door administratieve correcties (intrekken huisnummers intramurale zorgcomplexen, waarbij de capaciteit niet veranderd is).

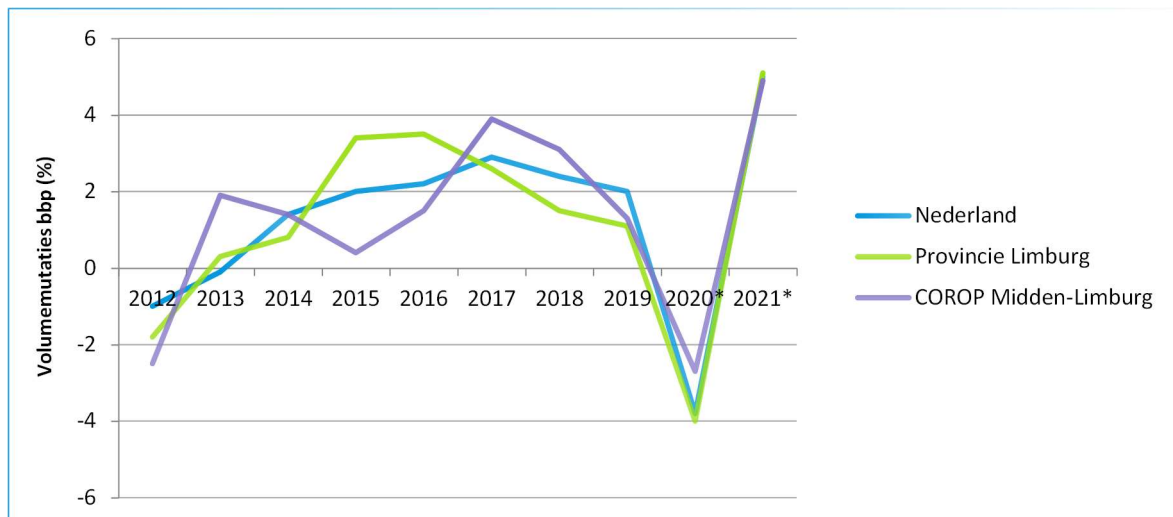
Mutaties	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 t/m Q2
Beginstand voorraad	22.504	22.402	22.626	22.769	22.948	23.236	23.340
Nieuwbouw	140	208	139	151	274	111	44
Overige toevoeging	25	23	17	50	55	166	22
Sloop	63	2	7	13	6	12	9
Overige onttrekking	205	8	7	12	34	157	33
Correctie	1	3	1	3	-1	-4	0
Saldo voorraad	-102	224	143	179	288	104	24
Eindstand voorraad	22.402	22.626	22.769	22.948	23.236	23.340	23.364

Tabel 5.3: Mutaties woningvoorraad gemeente Weert 2016 – 2^e kwartaal 2022. Bron: CBS (2022).

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. De groei van het bbp was in Midden-Limburg (4,9%) vergelijkbaar met de economische groei in de gehele provincie Limburg (5,1%) en heel Nederland (5,0%). Hiermee is de economie relatief sterk gegroeid ten opzichte van 2019. In heel Limburg en Nederland was er in 2020 namelijk een sterke economische krimp waarneembaar.



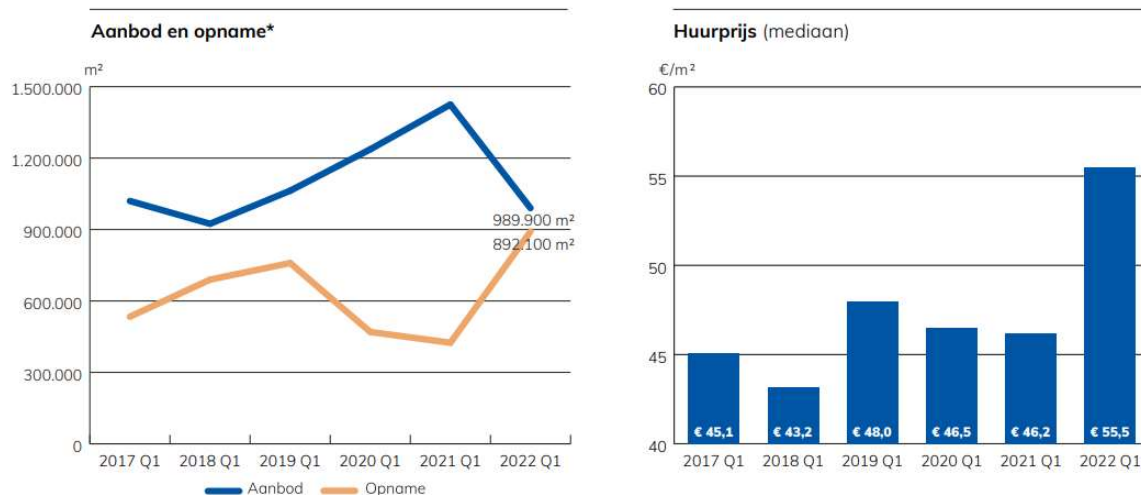
Figuur 6.1: Economische groei Midden-Limburg, Limburg en Nederland (2012-2021) Bron: CBS 2022. *voorlopige cijfers.

In de COROP-regio Midden-Limburg is het aantal banen in het jaar 2021 afgenomen. In totaal zien we een afname van -1.960 banen terug (LISA, 2021). Met name in de zakelijke dienstverlening is de afname van het aantal banen fors (-4,0%). Ook in de gemeente Weert daalde het aantal banen (-420). Dit is relatief gezien een vergelijkbare afname als op COROP-niveau. De afname van het aantal banen in de zakelijke dienstverlening is in Weert zelfs fors (-5,5%).

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Volgens cijfers van NVM was er in de periode Q1 2021 tot Q1 2022 sprake van een relatief grote opname in de provincie Limburg. Het opnamevolume in het grootschalige segment boven de 10.000 m² steeg zelfs tot een recordhoogte van 632.000 m². Ook de totale opname aan bedrijfsruimte was sinds 2017 niet zo groot. Het aanbod aan bedrijfsruimte daalde, na een lichte stijging in de voorgaande jaren, juist flink. Hierdoor is op dit moment het aanbod aan bedrijfsruimte maar iets groter dan de opname aan bedrijfsruimte in het afgelopen jaar. De toename van de vraag en de afname van het aanbod hebben grote gevolgen voor de huurprijs van het vastgoed. Waar in 2021 de mediane huurprijs op € 46,2 per m² lag, was dit in 2022 maar liefst € 55,5 per m². Ook de stijgende bouwkosten spelen hierin een rol.

Wanneer we inzoomen op de gemeente Weert zien we dat ook hier de opname sterk gestegen is. Waar gemiddeld gezien in de periode 2017-2021 slechts 33.300 m² bedrijfsruimte per jaar werd opgenomen, was dit in de periode Q1 2021 – Q2 2022 maar liefst 81.200 m². We zien dat tegelijkertijd het aanbod hetzelfde is gebleven op 90.700 m².

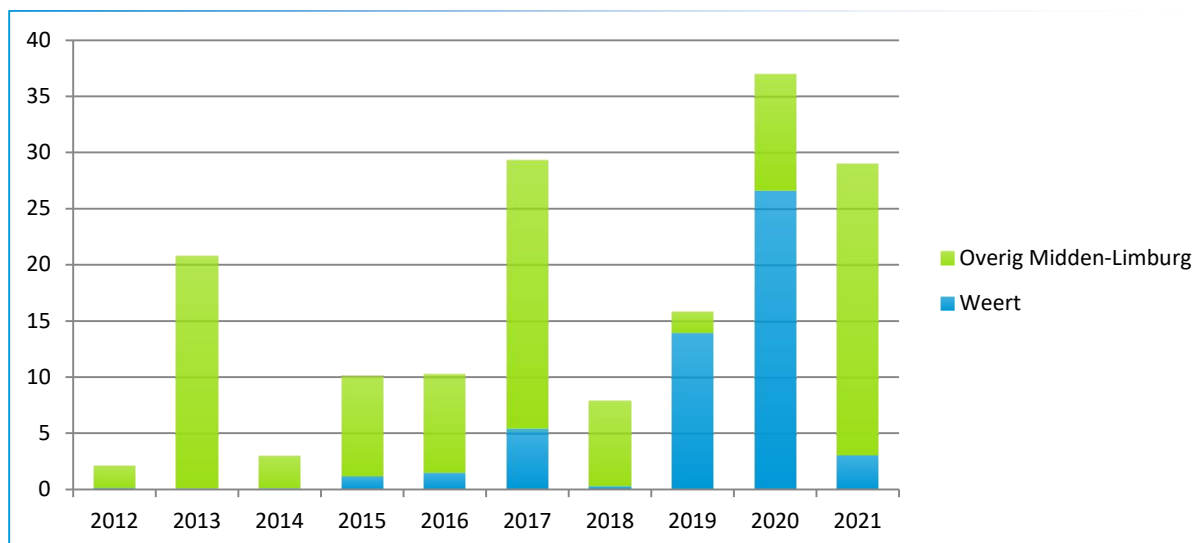


Figuur 6.2: Ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt, Limburg (2017 Q1 -2022 Q1) Bron: NVM (2022).

6.2 Ontwikkelingen bedrijventerreinen Weert

Uitgifte van bedrijventerreinen

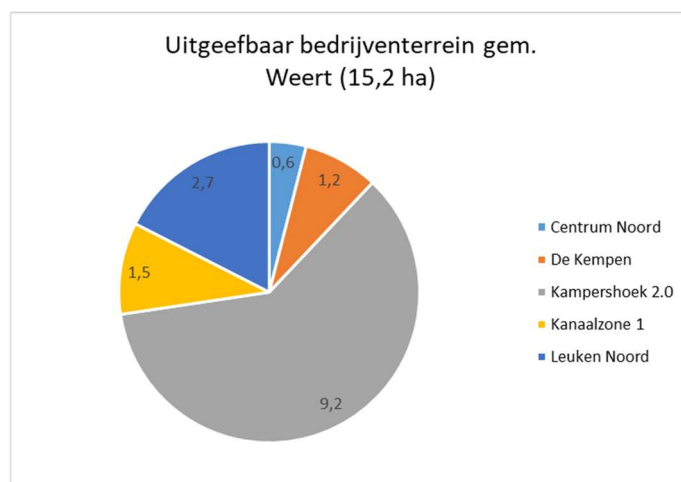
Sinds 2012 is zo'n 52 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Weert. Dat betekent een gemiddelde uitgifte over de afgelopen tien jaar van 5,5 hectare per jaar. Dit is 32% van de totale uitgifte in regio Midden-Limburg in die 10-jaarsperiode (circa 165 hectare). In 2020 was de uitgifte van bedrijventerrein relatief fors door de verkoop van gronden voor grootschalige logistiek op Kampershoeck 2.0 aan onder andere Groep Heylen en DHL. In 2021 lag de uitgifte een stuk lager. Enkel op De Kempen, Centrum Noord (SD) en Kanaalzone I werd in totaal 3,05 hectare bedrijventerrein uitgegeven. In totaal is er in de regio Midden-Limburg het afgelopen jaar 28,60 hectare uitgegeven, met name in de gemeenten Leudal en Roermond.



Figuur 6.3: Uitgifte bedrijventerreinen in Gemeente Weert en Midden-Limburg in afgelopen tien jaar. Bron: Werklocaties Limburg 2021.

Restcapaciteit bedrijventerreinen

In het derde kwartaal 2022 was in de gemeente Weert nog 32 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar. Het gaat om zowel publiek als privaat uitgeefbaar terrein. Op Centrum-Noord, De Kempen, Kampershoeck 2.0, Kanaalzone I en Leuken Noord heeft gemeente Weert grondposities. Op Kampershoeck 2.0 zijn naast publiek uitgeefbaar terrein ook grondposities van derden.



Figuur 6.4: Uitgeefbaar bedrijventerrein in publiek bezit van gemeente Weert 2023 Bron: Gemeente Weert (2023).

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.

Grondprijzen per gemeente, in euro per vierkante meter	Minimum	Maximum
Gemeente Leudal		
Arenbos (Heythuysen)	€ 101	€ 101
Windemolenbos	€ 85	€ 95
Zevenellen	€ 80	€ 120
Gemeente Maasgouw		
BP Kern Panheel	€ 90	€ 90
Kanaal Wessem-Nederweert	€ 75	€ 75
Gemeente Nederweert		
Aan Veertien	€ 85	€ 85
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 Noord	€ 120	€ 120
Roerstreek Zuid	€ 90	€ 90

Tabel 6.1: Comparatieve grondprijzen. Bron: Werklocaties Limburg 2021 (publicatie april 2022, cijfers 2021).