advies aan b&w

GEMEENTE WEERT

Sector	: Ruimte	Openbaar: ☑
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: ☐
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: ☐
Behandelend medewerk(st)er	: Peter Kuppens Tel.: (0495) 57 52 89 en: Orte Hermus	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008944

ONDERWERP

Grondprijsbrief 2016

ADVIES

1. Voorstellen aan de gemeenteraad om de Grondprijsbrief vast te stellen;
2. Voorstellen aan de gemeenteraad om de Grondprijsbrief 2015 per 1 januari 2016 in te trekken;
3. Besluiten om geheimhouding op te leggen met betrekking tot de bijlage Achtergrondinformatie op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur;
4. Voorstellen aan de gemeenteraad om de door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bijlage Achtergrondinformatie op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur te bekrachtigen.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Zie raadsvoorstel

Algemeen:
Zie raadsvoorstel

Argumenten:
Zie raadsvoorstel

Kanttekeningen:
Zie raadsvoorstel

		S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
Weert, 5 november 2015 De directeur,	Commissie Ruimte van 8 december 2015		akkoord					
	Raad van 16 december 2015		bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 10 november 2015						

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

☐ Niet akkoord
☒ Gewijzigde versie

☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

Beslissing d.d.: 10-11-'15 Nummer: 14

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Zie raadsvoorstel

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:
Het niet doorvoeren van de prijsverhoging in 2016 betekent een verlaging van het resultaat van de grondexploitatie met 0,7 miljoen (Netto Contante Waarde). In de 3e financiële rapportage 2015 is deze mutatie al meegenomen.

Beschikbaar bedrag:
Het nadeel van de Grondprijsbrief wordt gecompenseerd met voordelen in de 3e financiële rapportage.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:
- Inwoners van Weert
- Bedrijven
- Raadsleden
- Interne organisatie

Nadere specificatie: De Grondprijsbrief is van belang voor alle partijen die actief zijn op de grond-, woning en bedrijvenmarkt.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:
- B-stuk Raad

Nadere specificatie: Het raadsvoorstel vraagt voorbereiding in een besloten deel van de commissie RO.

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:
- Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:
M. Arts, Ruimtelijk Beleid

Extern:
Geen

BIJLAGEN

Openbaar:
Grondprijsbrief 2016

Niet-openbaar:
Bijlage Achtergrondinformatie

voorstel gemeente-raad

GEMEENTE WEERT

Vergadering van de gemeenteraad van 16 december 2015		
Portefeuillehouder	: A.F. van Eersel	
Behandelend ambtenaar	: Peter Kuppens en: Orte Hermus	Nummer raadsvoorstel: RAD-001190
Doorkiesnummer	: (0495) 57 52 89	Agendapunt: -

ONDERWERP

Grondprijsbrief 2016

VOORSTEL COLLEGE

1. Voorstellen aan de gemeenteraad om de grondprijsbrief 2016 vast te stellen;
2. Voorstellen aan de gemeenteraad om de grondprijsbrief 2015 per 1 januari 2016 in te trekken;
3. Voorstellen aan de gemeenteraad om de door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bijlage Achtergrondinformatie op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur te bekrachtigen.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Op 22 december 2014 heeft de gemeenteraad de Grondprijsbrief 2015 vastgesteld. De ontwikkelingen van de markt worden jaarlijks gevolgd en indien nodig worden prijzen en verkoopvoorwaarden bijgesteld. Het doel van de aanpassing is met marktconforme grondprijzen de geprognotiseerde afzet van woningbouwkavels en bedrijventerreinen te realiseren.

PROBLEEMSTELLING

De ontwikkelingen in de markt geven op dit moment geen aanleiding om de in de Grondprijsbrief 2015 genoemde grondprijzen te verhogen voor 2016. Marktconformiteit vraagt om flexibiliteit in programma en vergaande differentiatie in prijzen. In de bijgevoegde grondprijsbrief vraagt het college van B&W ruimte om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen in de markt.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het college van B&W wil de grondprijzen van 2015 handhaven in 2016. In 2014 heeft Metrum een integraal marktonderzoek uitgevoerd om te komen tot geactualiseerde, marktconforme grondprijzen voor de functies woningbouw en bedrijventerreinen. Op basis van de bevindingen van het afgelopen jaar kunnen we stellen, dat de resultaten van het onderzoeksrapport nog actueel zijn. Een nieuw en integraal marktonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het college van B&W wil flexibiliteit en handelingssnelheid inbouwen in het verkoopproces.
De huidige markt kenmerkt zich als een kopersmarkt. Dat betekent dat het woningaanbod veel groter is dan de vraag. Langdurige verkoopprocessen beïnvloeden de koopbereidheid van potentiële gegadigden negatief. Het risico dat de koper kiest voor een bedrijventerrein of bouwkavel(s) in een andere gemeente is groot. Het college van B&W wil inspelen op deze ontwikkeling en kiest voor een efficiënt en slagvaardig verkoopproces. Dit houdt in dat het college van B&W de bevoegdheid heeft om programma en de bijbehorende marktconforme prijzen snel te kunnen wijzigen.
De reden om de bijlage Achtergrondinformatie niet openbaar te maken is de strijdigheid met het financiële belang van de gemeente.

FINANCIËLE GEVOLGEN

Het niet verhogen van de grondprijzen in 2016 levert een nadeel op in vrijwel alle grondexploitatieberekeningen. Tot aan de 3e financiële rapportage is er immers van uitgegaan, dat de opbrengsten in 2016 met 1% zouden stijgen. Het budgettair nadeel bedraagt ruim € 0,7 miljoen. Dit nadeel is al verwerkt in de 3e financiële rapportage.

COMMUNICATIE

De grondprijzen 2016 worden van kracht per 1 januari 2016 en gelden tot er nieuwe prijzen door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Direct na het nemen van het besluit wordt hierover actief gecommuniceerd.

EVALUATIE

De grondprijzen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. De evaluatie maakt onderdeel uit van de toelichting op de totstandkoming van de nieuwe grondprijzen.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H.F. Knaapen	A.A.M.M. Heijmans

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: RAD-001190

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 november 2015;

b e s l u i t :

1. De grondprijsbrief 2016 vast te stellen
2. De grondprijsbrief 2015 per 1 januari 2016 in te trekken
3. De door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bijlage Achtergrondinformatie op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2015.

De griffier, De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten A.A.M.M. Heijmans

GRONDPRIJSBRIEF 2016

GEMEENTE WEERT

Vastgesteld in de gemeenteraad van 16 december 2015

INHOUD

pagina

1	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten	3
1.2	Beslispunten	3
2	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	5
2.1	Bestaande woningbouw	5
2.2	Reeds beschikbare bouwkavels per 1-1-2016	5
2.3	Bouwkavels nieuw te ontwikkelen per 1-1-2016	6
2.4	Staffeling	6
2.5	Parkeerkosten in residuele berekening	7
2.6	Ligging kavels – sterkavels	7
2.7	Grondprijzen sociale woningbouw	7
2.8	Vrije sector huur	8
2.9	Stimuleren grondverkopen woningbouw	8
3	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN	9
3.1	Ontwikkeling bedrijventerreinen	9
3.2	Stimuleren grondverkopen bedrijventerreinen	10
4	GRONDPRIJZEN OVERIG	11
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	11
4.1.1	*Onbebouwde voorzieningen*	11
4.1.2	*Bebouwde voorzieningen*	11
4.2	Grondprijzen zorgsector	11
4.3	Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)	11
4.4	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	11
4.5	Reststroken	12
4.6	Wettelijke rente	12
4.7	Vrij op naam prijzen – levering bouwrijpe grond	12
5	INGANGSDATUM	13

Bijlage 1: Mededeling Europese Commissie 1997

Bijlage 2: Kaarten bedrijventerreinen

Bijlage 3: Groenstrokenmodel

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. In 2015 is de grondprijsbrief onderbouwd met een marktonderzoek.
Op basis van taxaties in het afgelopen jaar mag gesteld worden dat de resultaten van het onderzoeksrapport nog voldoende actueel zijn. Een integraal marktonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Dit onderzoek van Metrum is ook dit jaar de basis voor de Grondprijsbrief 2016.

1.1 Algemene uitgangspunten

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

- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerrein zijn marktconform.
- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn inclusief aanleg riolering (uitlegger tot aan kavelgrens) en inrit. De huidige algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels en bedrijfskavels worden hierop aangepast.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de "algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels -12.06.12 – Gemeente Weert" en de "algemene verkoopwaarden bedrijfskavels – 101001 – Gemeente Weert". Deze worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2016 tot vaststelling van de volgende grondprijsbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouwkavels zijn vrij op naam en inclusief BTW.
- De genoemde prijzen voor bedrijventerreinen zijn kosten koper en exclusief BTW.
- De genoemde prijzen voor reststroken zijn kosten koper en exclusief overdrachtsbelasting of BTW.
- Het is mogelijk om een optie te nemen op een stuk grond. Als een optie wordt verleend, vermeldt de gemeente duidelijk welk prijspeil de grondprijzen hebben en voor welke periode de aanbieding gestand wordt gedaan.

1.2 Beslispunten:

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2016 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2016 van toepassing.

Voor de per 1-1-2016 bestaande sterkavels geldt voor 2016 een opslag van € 20,- per m² VON op de prijs van de basiskavel.

Het college is bevoegd om conform de voorwaarden zoals gesteld in de "Mededeling grondtransacties en gebouwen door openbare instanties 1997" van de Europese Commissie de marktconforme uitgifteprijzen te laten vaststellen:

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

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

Bij zorgvoorzieningen wordt in 2016 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

Bij commerciële voorzieningen wordt in 2016 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Bij transacties beneden de 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

Voor 2016 wordt de erfpachtcanon vastgesteld op 3,75% van de grondwaarde.

Het college is bevoegd om bij reststroken een afwijkende grondprijs te berekenen.

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

2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

Het negatieve sentiment op de woningmarkt lijkt gekeerd. In 2015 werd het economisch klimaat beter, het vertrouwen nam toe, de hypotheekrente werd nog lager en de fiscale stimuleringsmaatregelen droegen ook hun steentje bij.

2.1 Bestaande woningbouw

Het eerste halfjaar van 2015 zien we in de regio Weert en omgeving dat de markt voor bestaande woningbouw verder aantrekt (Bron: Transactiecijfers NVM-Regio Weert eo, 3e kwartaal 2015 (08-10-2015)). Het aantal verkopen ligt 21,6% hoger dan in het jaar daarvoor. De gemiddelde transactieprijs laat het afgelopen jaar een plus zien van 9,1% en de verkooptijd in dagen is afgenomen met 21,9% ten opzichte van een jaar eerder.

2.2 Reeds beschikbare bouwkavels per 1-1-2016

De geplande afzet in de grondexploitaties in 2015 is een kavelverkoop voor 91 woningen. De werkelijke afzet per 1 november 2015 betreft kavels voor 73 woningen. De werkelijke uitgifte is mooi in lijn met de planning, temeer daar er nog 38 koopovereenkomsten zijn gesloten waarvan het notarieel transport nog niet heeft plaatsgevonden. We mogen stellen dat de verkopen van kavels en projectbouwwoningen aantrekken ten opzichte van 2014. Voorkomen moet worden dat deze positieve ontwikkeling teniet wordt gedaan door een te snelle verhoging van de grondprijzen. Een stijging van de prijs bestaande woningen betekent niet automatisch dat de grondprijs stijgt. Door de groeiende vraag naar woningen stijgen de bouwkosten en verdampen de aanbestedingsvoordelen. Voorgesteld wordt de grondprijzen 2015 voor de reeds beschikbare bouwkavels te handhaven voor 2016.

Functionele grondprijzen

De waarde van de grond is afhankelijk van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Voor woningbouw is het daarbij van belang welk type woning (rijwoning, 2 onder 1 kap, vrijstaande woning, appartement, vrije sector of sociaal) gerealiseerd kan worden.

Rekenen zoals een marktpartij zou doen

De onderbouwing van de vaste grondprijzen per m² is eind 2014 gestaafd door een residuele berekening. In de residuele berekening is de grondwaarde gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten) van dat object.

In onderstaande tabel staan de grondprijzen **per m² Vrij Op Naam** vermeld voor de op 1 januari 2016 reeds in verkoop staande bouwkavels.

		Rijwoning	2^1kap	Vrijstaand
Laarveld fase 1	Grondprijsbeleid 2015	€ 320,00	€ 255,00	€ 283,00
	Grondprijsbeleid 2016	€ 320,00	€ 255,00	€ 283,00
		Rijwoning	**2^1kap**	**Vrijstaand**
Vrouwenhof	Grondprijsbeleid 2015	€ 288,00	€ 241,00	€ 255,00
	Grondprijsbeleid 2016	€ 288,00	€ 241,00	€ 255,00
		Rijwoning	**2^1kap**	**Vrijstaand**
Kloosterstraat	Grondprijsbeleid 2015	€ 264,00	€ 212,00	€ 228,00
	Grondprijsbeleid 2016	€ 264,00	€ 212,00	€ 228,00
		Rijwoning	**2^1kap**	**Vrijstaand**
Sutjensstraat Noord	Grondprijsbeleid 2015	€ 264,00	€ 212,00	
	Grondprijsbeleid 2016	€ 264,00	€ 212,00	
		Rijwoning	**2^1kap**	**Vrijstaand**

Sutjensstraat Zuid	Grondprijsbeleid 2015	€ 264,00		
	Grondprijsbeleid 2016	€ 264,00		
		Rijwoning	**2^1kap**	**Vrijstaand**
Truppertstraat / Swartbroek	Grondprijsbeleid 2015	€ 252,00	€ 200,00	€ 205,00
	Grondprijsbeleid 2016	€ 252,00	€ 200,00	€ 205,00
		Rijwoning	**2^1kap**	**Vrijstaand**
Hushoverweg	Grondprijsbeleid 2015			€ 253,00
	Grondprijsbeleid 2016			€ 253,00
		Rijwoning	**2^1kap**	**Vrijstaand**
Altweerterheide	Grondprijsbeleid 2015			€ 205,00
	Grondprijsbeleid 2016			€ 205,00

Tabel 1

2.3 Bouwkavels nieuw te ontwikkelen per 1-1-2016

De Europese Commissie heeft een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties **(bijlage 1).** In deze mededeling wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden. Ter voldoening aan het begrip "marktconform" worden twee manieren van verkoop aangegeven:

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

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

Weert hanteert voor haar grondprijsbeleid marktconforme prijzen. Het college is bevoegd om te handelen conform de voorwaarden zoals gesteld in voornoemde mededeling voor

- de per 1-1-2016 nieuw te ontwikkelen woon-/deelgebieden, en
- wanneer daartoe aanleiding bestaat – ook voor reeds bestaande bouwkavels.

2.4 Staffeling

In het grondprijsbeleid 2013-2014 is de staffeling van grondprijzen geïntroduceerd. Waar voorheen de kavel zo groot mogelijk moest zijn, ligt de nadruk nu vooral op betaalbaarheid en een meer afgemeten omvang van de kavel. In deze tijd wordt de verhouding tussen kaveloppervlak en woonoppervlak hoe langer hoe meer van belang.
Bij de staffeling gaan we uit van een (optimale) basisoppervlakte van een kavel, welke voor 100% wordt doorbelast. Over de vierkante meters boven deze basisoppervlakte wordt een korting verleend.
Deze staffeling is dus van toepassing bij kavels waarvoor een m² prijs is bepaald.

In onderstaande tabel is per woningtype het optimale kaveloppervlak weergegeven.

Woningtype	Categorie	Optimaal oppervlak van de kavel (m²)
Rijwoning	Sociale huur / koop	120-175
Tweekapper	vrije sector huur of koop	200-300
Vrijstaand	Vrije sector / dure projectbouw	300-400
Appartement	(Sociale) huur en vrije sector	n.v.t.

Tabel 2

Indien de kavel groter is dan de maximale kaveloppervlakte uit bovenstaande tabel, moet rekening worden gehouden met een daling van de grondwaarde per m². De impact van deze daling wordt tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel:

Woningtype	Basiskavel Oppervlak in m²	Cat. 1: 75% Oppervlak in m²	Cat. 2: 50% Oppervlak in m²	Cat. 3: 25% Oppervlak in m²
Rijwoning	175	> 175	n.v.t.	n.v.t.
Tweekapper	300	301-500	> 500	n.v.t.
Vrijstaand	400	401-700	701-1.200	> 1.200

Tabel 3

Bovenstaande tabel laat per woningtype een indeling in 4 prijscategorieën zien:
In de eerste oppervlaktecategorie wordt de grondprijs voor 100% doorgerekend. De vierkante meters grond die in de eerste staffel vallen worden voor 75% van de grondprijs meegerekend, gevolgd door 50% in de volgende categorie en, indien van toepassing, aansluitend gevolgd door een doorrekening van 25% van de grondprijs in de laatste categorie.

Bij de per 1 januari 2016 nieuw te ontwikkelen deelgebieden is geen sprake meer van staffeling, aangezien bij taxatie op kavelniveau al rekening is gehouden met de oppervlakte en liggingsfactoren.

2.5 Parkeerkosten in residuele berekening

Bij de bepaling van de grondopbrengsten volgens een residuele berekening wordt geen rekening gehouden met de kosten van parkeren. Als op de kavel kan worden voorzien in het parkeren, zijn deze kosten ook beperkt. Bij rijwoningen en kleine tweekappers is hiervoor soms onvoldoende ruimte op de eigen kavel en moeten extra kosten gemaakt worden. Daarmee worden de residuele grondopbrengsten weer lager. Om de verkoop van dergelijke kavels toch mogelijk te maken zijn in het grondprijsbeleid 2015 afspraken gemaakt om de in rekening te brengen kosten voor het maken van parkeerplaatsen buiten de kavel te beperken, te weten:

a. Het bepalen van de prijs voor grondstroken bedoeld voor het niet-openbaar parkeren buiten de kavel op een symbolisch bedrag van € 1,- per m². De kosten van aanleg komen voor rekening van de initiatiefnemer.
b. Het terugbrengen van de vergoeding voor het parkeren in de openbare ruimte tot € 1.000,- per parkeerplaats.

2.6 Ligging kavel - sterkavels

Oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijsbeleid 2013/2014 vastgesteld, waarin het college de mogelijkheid geboden wordt om een toeslag op de grondprijs in rekening te brengen van maximaal 10% voor gunstig gelegen kavels, de zogenaamde "sterkavels". Het belangrijkste argument om een toeslag toe te passen op gunstig gelegen kavels is het zo dicht mogelijk benaderen van de marktwaarde en daarmee de grondopbrengst te maximaliseren. In november 2013 is een B&W besluit genomen over de criteria die leiden tot een zogenaamde sterkavel voor alle woningbouwplannen in Weert. Op dit moment is hiervan sprake in de woongebieden Laarveld fase 1 en Vrouwenhof. Bij de afweging tot een sterkavel spelen ook de vastgestelde criteria voor een minder gunstige ligging mee. Evenals in 2015 wordt voor 2016 voor reeds bestaande sterkavels een opslag van € 20,-/m² VON gehanteerd op de prijs van de basiskavel.
Bij de per 1 januari 2016 nieuw te ontwikkelen deelgebieden is geen sprake meer van sterkavels. Hier wordt voorafgaand aan de uitgifte een taxatie gevraagd aan een onafhankelijk deskundige. De marktconforme prijzen die voortkomen uit deze taxatie houden al rekening met de oppervlakte en liggingsfactoren.

2.7 Grondprijzen sociale woningbouw

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn de huur- en inkomensgrenzen sinds 19 februari 2001 gekoppeld aan de huur- en inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Vanaf het jaar 2008 wordt voor de categorie sociale huur de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoons huishoudens gehanteerd. Deze bedraagt sinds 1 januari 2015 € 618,24 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 618,24 en € 710,68

per maand). Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor het grondprijsbeleid 2016.
Als een sociale huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepond), 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.
Nadere afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en Wonen Limburg en tussen de gemeente en woningstichting St. Joseph (Stramproy).

De grondprijs 2015 voor sociale huurwoningen blijft gehandhaafd voor 2016.

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

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW		
grondprijsbeleid	**beneden de aftoppingsgrens**	
	grondgebonden	appartementen
2015	€ 167,00	kavelprijs € 20.819,-
2016	€ 167,00	kavelprijs € 20.819,-
	tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	
	grondgebonden	appartementen
2015	€ 194,00	kavelprijs € 24.267,-
2016	€ 194,00	kavelprijs € 24.267,-

Tabel 4

2.8 Vrije sector huur

De kavelprijs voor de vrije sectorhuurwoning is bepaald op € 31.950,- (VON).

2.9 Stimuleren grondverkopen woningbouw

De economische crisis heeft geleid tot grote veranderingen in de vraag naar kavels. Met de structuurvisie Weert 2025 zijn belangrijke stappen gezet om de plancapaciteit (voorraad kavels) in kwantitatieve zin in overeenstemming te brengen met de vraag. Om uitvoering te geven aan de structuurvisie zijn in 2015 - ten aanzien van de gemeentelijke grondexploitaties - besluiten genomen het aantal te produceren kavels af te stemmen op de kaders van de Structuurvisie. Het betreft het financieel afwaarderen van Laarveld Fase 4 in plaats van Laarveld Fase 3 en de programma-wijziging in het project Beekpoort Noord. Ook voor het project Landbouwbelang wordt uitgegaan van een kleiner aantal woningen met voor een deel grondgebonden woningen. Hiermee is een belangrijke stap gezet in het op orde brengen van de grondexploitatie.
Om de verkoop van kavels te stimuleren is het van belang maximaal te kunnen inspelen op de vraag van dat moment. De programma's in de lopende grondexploitaties bevatten met name kavels voor vrije sectorwoningen, waarvan een belangrijk deel bestemd is voor particuliere opdrachtgevers. Om in te kunnen spelen op de vraag is flexibiliteit gewenst: als er vraag is naar kavels in het goedkope segment willen we hier snel op inspelen. Dit kan dan leiden tot een lagere opbrengst in de grondexploitatie en een daling van het resultaat.
Concreet betekent dit dat het programma van de projecten zal worden afgestemd op de marktvraag. Het college is bevoegd om in te spelen op de (snel wijzigende) marktvraag. In de regel is het gevolg hiervan, dat de grondopbrengst per m² naar beneden moet worden bijgesteld. Indien deze prijsbijstelling negatieve gevolgen heeft voor de grondexploitatie, wordt dit tekort afgedekt uit de reserve Afwaardering grondexploitaties.

3 GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Ontwikkeling bedrijventerreinen

In de grondexploitaties voor het jaar 2015 is gerekend met een afzet van 6,03 ha. Tot en met 15 oktober is de werkelijke afzet 1,3 ha. De werkelijke grondverkopen voor bedrijfskavels zijn in 2015 achtergebleven bij de prognoses. Daar staat tegenover dat in 2015 met veel bedrijven onderhandelingen zijn gevoerd die met grote waarschijnlijkheid in het jaar 2016 en 2017 tot contractvorming gaan leiden. Alles wijst er op dat – net als bij de woningbouwmarkt – er een opleving in de bedrijventerreinmarkt komt. De uitgifte prognoses voor de komende 5 jaar worden reëel geacht maar zullen zich in tijd later manifesteren.
Voor 2016 en 2017 rekenen we met een uitgifte van 2,8 hectare op bedrijventerrein de Kempen. Voor Kampershoek 2.0 rekenen we met een uitgifte van 9,7 hectare. Voor Centrum Noord verwachten we een afzet van 3 kavels van elke circa 1.000m2. Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op lopende onderhandelingen en niet op uitgifteprognoses.
Het ziet er naar uit dat de bedrijventerreinmarkt ook in de komende jaren grillig zal blijven. Daarom is de gemeente zeer alert op kansen in de markt en zal daar met onder andere de mogelijkheden die de grondprijsbrief biedt op inspelen.

De gemeente verkoopt op diverse locaties bedrijfskavels. De grondprijs **per m², kosten koper en exclusief BTW** wordt per bedrijventerrein **(bijlage 2)** vastgesteld, waarbij er per terrein nog sprake kan zijn van verschillende prijszones.

Voor de bedrijventerreinen gelden de volgende uitgifteprijzen:

	zone	prijzen 2015	voorstel 2016
Centrum Noord			
Eindhovenseweg	A	€ 125,00	€ 125,00
Ringbaan Noord / Schoutlaan	B	€ 125,00	€ 125,00
Schepenlaan / Burgemeesterlaan / Schoutlaan	C	€ 110,00	€ 110,00
Woonwerkkavels Rentmeesterlaan	D	€ 214,00	€ 214,00
De Kempen			
Oude Graaf / Witvenneveld	A	€ 105,00	€ 105,00
Oude Graaf (puntkavel) / Witvennenveld	B	€ 92,00	€ 92,00
Kampershoek			
Edisonlaan [1]	A	€ 120,00	€ 120,00
Fahrenheitstraat	B	€ 105,00	€ 105,00
Kampershoek 2.0			
Zichtlocatie A2 [2]	A	€ 151,00	€ 151,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 142,50	€ 142,50
Overige kavels	C	€ 120,00	€ 120,00
Kanaalzone 1			
Zichtlocatie Basculeweg (Ringbaan West)	A	€ 135,00	€ 135,00
Drukkerijstraat	B	€ 125,00	€ 125,00
Straevenweg / Molenveldstraat	C	€ 105,00	€ 105,00
Leuken Noord			
Zichtlocatie A2	A	€ 120,00	€ 120,00
Overige terreinen	B	€ 100,00	€ 100,00

[1] Betreft autoboulevard, cat. perifere detailhandel
[2] Zichtlocatie A2: voor de kantorenlocatie geldt een prijs per m² BVO vanaf € 151,-.

Tabel 5

3.2 Stimuleren grondverkopen bedrijventerreinen

Zoals onder 2.3 reeds is beschreven heeft de Europese Commissie een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Hierin wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden, te weten door

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

Weert hanteert voor haar grondprijsbeleid marktconforme prijzen, die voldoen aan de criteria ter voorkoming van staatssteun. Ook de grondprijzen genoemd in deze grondprijsbrief zijn gebaseerd op taxatie door een onafhankelijke deskundige.
Het college is bevoegd om – wanneer daartoe aanleiding bestaat – te handelen conform de voorwaarden zoals gesteld in voornoemde mededeling voor de reeds bestaande bedrijventerreinen.

4 GRONDPRIJZEN OVERIG

4.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

In deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen onbebouwde en bebouwde maatschappelijke voorzieningen.

4.1.1. Onbebouwde voorzieningen

In voorkomende situaties wil de gemeente ook onbebouwde maatschappelijke /gemeentelijke voorzieningen, zijnde niet-openbare ruimte, aanleggen. Onder een onbebouwde maatschappelijke voorziening wordt bijvoorbeeld verstaan buitenaccommodaties voor tennis of veldvoetbal. Dergelijke velden vallen geheel onder deze categorie, ook als er bijvoorbeeld een clubgebouw of kantine op wordt gebouwd.

Voor deze categorie wordt de daadwerkelijke kostprijs in rekening gebracht.

De minimumprijs 2015 voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen van € 61,- per m² excl. BTW blijft gehandhaafd voor 2016.

4.1.2. Bebouwde voorzieningen

Onder bebouwde maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen verstaan we bijvoorbeeld scholen, multifunctionele accommodaties (niet-commercieel) en sporthallen. Dergelijke percelen vallen geheel onder deze categorie, ook als een gedeelte van het perceel onbebouwd blijft.

De grondprijs 2015 voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen van € 150,- per m² excl. BTW blijft gehandhaafd voor 2016.

Voor maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen in (toekomstige) bedrijventerreinen blijft het beleid gehandhaafd, dat de prijs gelijk is aan de grondprijs van het betreffende bedrijventerrein.

Samenvatting grondprijs maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	Prijs 2015 (excl. BTW)	Prijs 2016 (excl. BTW)
grondprijs bebouwde voorzieningen	€ 150,- per m²	€ 150,- per m²
grondprijs onbebouwde voorzieningen	€ 61,- per m²	€ 61,- per m²
grondprijs bedrijventerreinen		zie bedrijventerreinen

Tabel 6

4.2 Grondprijzen zorgsector

De regeling College Bouw Zorginstellingen (CBZ) is beëindigd. Vanaf 2008 wordt het onderzoek van de bouwkosten Zorgsector uitgevoerd door TNO Bouw en Ondergrond, waarbij wordt opgemerkt dat de meest recente cijfers uit 2010 komen. Er is geen uitzicht dat er nieuwe richtlijnen komen voor grondprijzen in de zorgsector. Gelet op de datering van de cijfers van TNO zullen we hiervan niet langer gebruik maken en ook voor deze categorie in voorkomende gevallen overgaan tot prijsbepaling middels een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

4.3 Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)

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

In 2016 wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Wanneer het benodigd oppervlak kleiner is dan € 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

4.4 Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen

Naast de standaard verkoop van kavels kennen wij ook de mogelijkheid om erfpacht aan gegadigden aan te bieden. Voor afnemers van woningbouwkavels of een bedrijventerrein kan het een voordeel zijn als (voorlopig) niet geïnvesteerd hoeft te worden in de grond. Op een later tijdstip kan altijd nog besloten worden om de grond van de gemeente te kopen. In de regel zullen de erfpachtovereenkomsten worden opgevolgd door een uiteindelijke verkoop. De gemeente kan

dan een hogere grondprijs in rekening brengen indien er sprake is van indexering. Een 2e voordeel is dat de in rekening te brengen erfpachtcanon hoger is dan de te betalen rente op de boekwaarde van de gronden.
Voor 2016 wordt de erfpachtcanon vastgesteld op 3,75% van de grondwaarde.

4.5 Reststroken

Bij de waardering van overhoeken kijken we naar de meerwaarde die de extra aan te kopen grond heeft voor de bestaande woning. Grondstroken met een relatief grote meerwaarde (dicht bij de woning) worden hoger gewaardeerd dan grondstroken met een relatief lagere meerwaarde (verder van de woning verwijderd).
In totaal worden 4 zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in **bijlage 3**.
Per zone wordt een percentage van de basisgrondprijs in rekening gebracht:

Zone 1 75% van de grondprijs basiskavel k.k.
Zone 2 50% van de grondprijs basiskavel k.k.
Zone 3 25% van de grondprijs basiskavel k.k.
Zone 4 15% van de grondprijs basiskavel k.k.

De basisgrondprijs voor stroken in het stedelijk gebied is € 219 k.k. (€ 265,- VON). De basisgrondprijs voor stroken in de kerkdorpen is € 169,- k.k. (€ 205,- VON).
De basisprijs is bepaald op basis van het gemiddelde van vrijstaande woningen in het stedelijk gebied respectievelijk in de kerkdorpen.
Bij overhoeken groter dan 200 m^2 wordt een taxatie verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m2. Er worden geen overhoeken verkocht die een belangrijk openbaar karakter hebben.

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

4.6 Wettelijke rente

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

4.7 VON-prijzen – levering bouwrijpe grond

In 2006 is de VON-prijs voor woningbouwkavels ingevoerd. Invoering hiervan had tot voordeel dat dit de rechtsgelijkheid bevordert, aangezien dan voor iedereen een gelijke grondprijs geldt. In sommige gevallen (afhankelijk van fiscale regelgeving), moest voorheen namelijk de ene koper BTW betalen over de koopsom (19%) en de andere koper alleen overdrachtsbelasting (6%). Nu de gemeente de overdrachtskosten (notaris + BTW of overdrachtsbelasting) afdraagt is dit probleem opgelost.

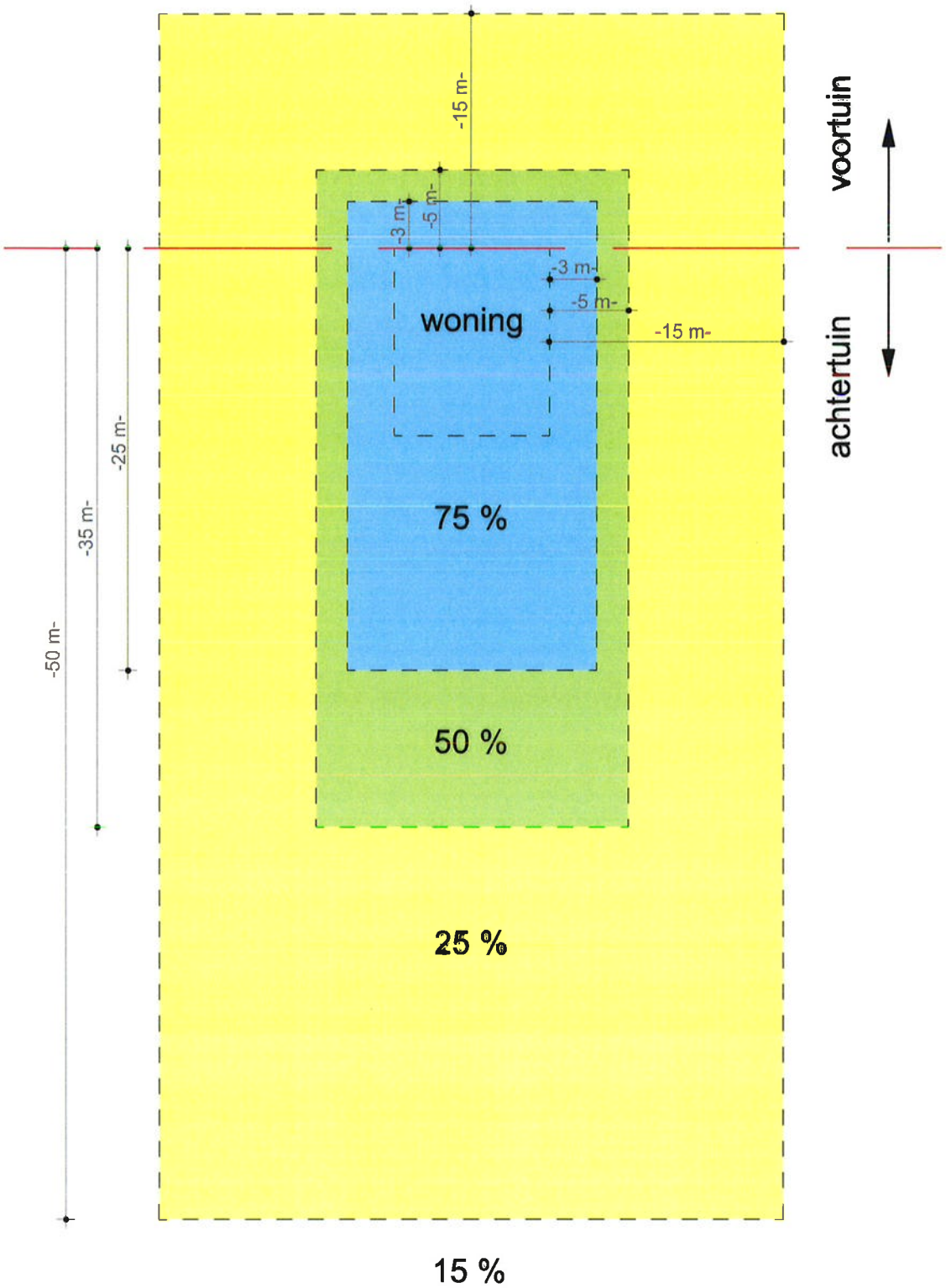
In sommige gevallen levert de invoering van de VON-prijs een voordeel voor de gemeente op, namelijk in die gevallen waar de gemeente overdrachtsbelasting moet afdragen in plaats van BTW. Dit voordeel komt ten gunste van de gemeente, voor de kopers geldt de uniforme VON-prijs.
Beleid is dat de gemeente, daar waar het fiscaal mogelijk is en dit voor de gemeente financieel voordelig is, grond levert onder overdrachtsbelasting en bouwrijp maakt binnen één maand na levering van de grond.

5 INGANGSDATUM

Als ingangsdatum voor het grondprijsbeleid 2016 is 1 januari 2016 vastgesteld.

Bijlage 3 Groenstrokenmodel

Bij verkoop van stroken groter dan 200 m2 wordt een taxatie 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.



VROM

Bijlage 1

www.vrom.nl

Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrond-informatie over het Europese kader

→

3.2.3 Mededeling staatssteunelementen verkoop grond en gebouwen

In een aantal documenten heeft de Commissie uiteengezet onder welke omstandigheden bepaalde maatregelen als het verstrekken van een 'voordeel' moeten worden opgevat en om die reden als steunmaatregel moeten worden beschouwd en wanneer dat normaliter niet het geval is. Eén van die documenten is de Mededeling betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. In het hierna volgende worden achtereenvolgens de voorgeschiedenis van deze Mededeling en de inhoud van de Mededeling uiteengezet. Voor de inhoud wordt het grootste deel als citaat weergegeven. Voor deze aanpak wordt gekozen om in par. 3.4. de beschikkingen van de Commissie in een samenvatting weer te geven en deze praktijksituaties te kunnen afzetten tegen de tekst van de Mededeling.

3.2.3.1 Voorgeschiedenis Mededeling

In 1993 verscheen de Mededeling van de Commissie 'Verkoop van grond en ander onroerend goed door openbare instanties'. Inmiddels was een aantal zaken aan de Commissie voorgelegd. Meest in het oog springend is de zaak Fresenius[47] (zie par. 3.4). In 1995 bereidde de Commissie een wijziging van de Mededeling voor. Uit het multilateraal steunoverleg tussen de Commissie en de lidstaten in 1996 bleek dat de lidstaten geen behoefte hadden aan vastlegging van (meer) regels. De Commissie heeft desondanks in 1997 de Mededeling staatssteunelementen bij de verkoop van grond en gebouwen door openbare instanties vastgesteld.

3.2.3.2 Mededeling grondtransacties en gebouwen door openbare instanties 1997

I. INLEIDING

In de inleiding geeft de Commissie aan dat zij gezien de ervaring van de jaren daarvoor met deze Mededeling heeft beoogd een algemeen richtsnoer ten behoeve van de lidstaten op te stellen. Deze richtsnoer voor de lidstaten:

"

- behelst een eenvoudige procedure waarmee de lidstaten de verkoop van gronden en gebouwen zodanig kunnen behandelen dat staatssteun vanzelf uitgesloten is;
- geeft duidelijk de gevallen van verkoop van gronden en gebouwen aan die bij de Commissie dienen te worden aangemeld om te kunnen nagaan of bij een bepaalde transactie er eventueel van steun sprake is en of die steun verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt;
- biedt de Commissie de mogelijkheid eventuele klachten of opmerkingen van derden over vermeende gevallen van steun in verband met de verkoop van grond vlot af te handelen.

In de richtsnoer wordt rekening gehouden met het feit dat volgens de begrotingsregeling van de meeste lidstaten openbare eigendom niet beneden de marktwaarde ervan mag worden verkocht. De procedurele voorzorgsmaatregels die worden aanbevolen om te vermijden dat de regels inzake staatssteun van

---

[47] Pb C11/3, 16.1.1993 en Pb C21/4, 25.1.1994

toepassing zijn, zijn zodanig geformuleerd dat de lidstaten normaal gezien zich aan de richtsnoer kunnen houden zonder dat zij hun nationale procedures behoeven te wijzigen.
De richtsnoer heeft alleen betrekking op de verkoop van gronden en gebouwen die in overheidshanden berusten, niet de aankoop van gronden en gebouwen door de overheid en evenmin de verpachting/verhuur of pacht/huur daarvan door openbare instanties. In dergelijke transacties kunnen eveneens elementen van staatssteun besloten liggen. Deze richtsnoer laat de nationale voorschriften en gebruiken van de lidstaten om de kwaliteit van de particuliere huisvesting en de toegang daartoe te bevorderen, onverlet."

II. BEGINSELEN

Er worden twee beginselen onderscheiden, te weten:

II.1. Verkoop via een onvoorwaardelijke biedprocedure

"De verkoop van grond via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt, is vergelijkbaar met een veiling, waarbij het beste of enige bod per definitie met de marktwaarde overeenstemt en bijgevolg geen staatssteun inhoudt. Dat vóór de biedprocedure een andere waarde voor de gronden en gebouwen werd vastgesteld, bijvoorbeeld om boekhoudkundige redenen of om het eerste minimumbod te bepalen, doet hierbij niet ter zake.
a) Een aanbod is "voldoende openbaar gemaakt" wanneer daarvan gedurende een redelijk lange periode (twee maanden of langer) herhaaldelijk bekendheid is gegeven in de nationale pers, in onroerend goed- of andere daartoe geschikte bladen, en in makelaarskantoren die een breed gamma van potentiële kopers bereiken, zodat het aanbod onder de aandacht van alle potentiële kopers kan worden gebracht.
Wanneer gronden en gebouwen worden verkocht die vanwege de waarde ervan of wegens andere factoren investeerders kunnen aantrekken die in heel Europa of zelfs wereldwijd opereren, dient aan die verkoop bekendheid te worden gegeven in bladen met een internationale lezerskring. Aan dergelijke verkopen dient ook bekendheid te worden gegeven via makelaars die zich op klanten op Europees of op internationaal niveau richten.
b) Een aanbieding is "onvoorwaardelijk" indien het om het even welke bieder, ongeacht of deze een bedrijf heeft en ongeacht de aard van dat bedrijf, in het algemeen vrijstaat om gronden en gebouwen aan te kopen en deze voor eigen doeleinden te gebruiken. Er mogen beperkingen worden opgelegd om overlast te voorkomen, om het milieu te beschermen, of om te vermijden dat er een louter speculatief bod wordt uitgebracht. Beperkingen in verband met de ruimtelijke ordening die voor het gebruik van de gronden en gebouwen de eigenaar ervan overeenkomstig nationaal recht worden opgelegd, doen aan het onvoorwaardelijk karakter van een aanbieding geen afbreuk.
c) Wanneer er een verkoopvoorwaarde is waarbij de toekomstige eigenaar ten gunste van openbare instanties of van het openbaar belang aan speciale verplichtingen moet voldoen die niet uit de algemene nationale wetgeving, besluiten van instanties voor ruimtelijke ordening,

algemene bescherming en behoud van het milieu en de volksgezondheid voortvloeien dient de aanbieding alleen dan als "onvoorwaardelijk" in bovengenoemde betekenis te worden beschouwd, indien alle potentiële kopers, ongeacht het feit of zij een bedrijf hebben en ongeacht de aard van dat bedrijf, verplicht zijn en in staat dienen te zijn aan deze voorwaarden te voldoen."

II. 2. Verkoop zonder onvoorwaardelijke biedprocedure

" a) Taxatie door een onafhankelijk deskundige

Indien openbare instanties geen gebruik maken van de onder punt 1 beschreven procedure, moet vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed worden verricht om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. De aldus vastgestelde marktprijs is de minimale aankoopprijs die kan worden overeengekomen zonder dat staatssteun verleend wordt.

Een "taxateur van onroerend goed" is een te goeder naam en faam bekendstaand persoon die:
- het vereiste diploma heeft behaald in een erkend opleidingsinstituut of een gelijkwaardige universitaire opleiding heeft gevolgd;
- relevante ervaring heeft en in staat is de waarde van gronden en gebouwen te bepalen naargelang de ligging en de categorie ervan.

Indien in een lidstaat geen erkende universitaire opleiding bestaat, moet de taxateur van onroerend goed zijn aangesloten bij een erkende beroepsorganisatie die zich met de taxatie van onroerend goed bezighoudt, en ofwel
- zijn aangewezen door een rechterlijke instantie of door een gelijkwaardige, onafhankelijke instantie, ofwel
- tenminste over een erkend diploma van middelbaar/secundair onderwijs beschikken en voldoende beroepsscholing met aansluitend tenminste drie jaar praktijkervaring in een kennis van het taxeren van grond van gebouwen in de betrokken streek.

De taxateur dient zijn taken onafhankelijk uit te voeren, dat wil zeggen dat openbare instanties geen orders mogen geven met betrekking tot het resultaat van de taxatie. Taxatiebureaus van de staat, ambtenaren of ander overheidspersoneel worden als onafhankelijk beschouwd zolang een ongepaste invloed op hun taxatie daadwerkelijk wordt uitgesloten.

Onder "marktwaarde" wordt verstaan, de prijs waartegen de gronden en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek

→

beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen. Vgl. artikel 49, lid 2, van Richtlijn 91/674/EEG van de Raad (PB nr. L 374 van 31.12.1991, blz. 7).

b) Marge

Indien het na een redelijke inspanning om de gronden en gebouwen tegen de marktwaarde te verkopen duidelijk wordt dat de gronden en gebouwen tegen de door de taxateur vastgestelde waarde niet kunnen worden verkocht, wordt een afwijking van ten hoogste 5 % van deze prijs geacht met de marktvoorwaarden overeen te komen. Indien het na nogmaals een redelijk tijdsbestek duidelijk is dat het terrein niet tegen de door de taxateur vastgestelde waarde met aftrek van deze marge van 5 % verkocht kan worden, kan op basis van de inmiddels verkregen kennis en ontvangen aanbiedingen de waarde opnieuw worden vastgesteld.

c) Speciale voorwaarden

Aan de verkoop kunnen in het algemeen belang speciale voorwaarden worden verbonden in verband met de gronden en gebouwen doch niet in verband met de koper of diens economische activiteit, voor zover iedere potentiële koper in beginsel verplicht en in staat is aan deze voorwaarden te voldoen, ongeacht hij een bedrijf heeft en ongeacht de aard van dat bedrijf. Het economisch nadeel van een dergelijke verplichting dient door onafhankelijk taxateurs afzonderlijk te worden geraamd en kan in de aankoopprijs worden doorberekend. Wanneer een bedrijf op zijn minst gedeeltelijk uit eigenbelang aan bepaalde verplichtingen voldoet, dient daarmee bij de beoordeling van die verplichtingen rekening te worden gehouden. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een voordeel op het gebied van reclame, sponsoring van sport en cultuur, imago, verbetering van de directe omgeving van de koper, of van recreatievoorzieningen voor het personeel van de koper.

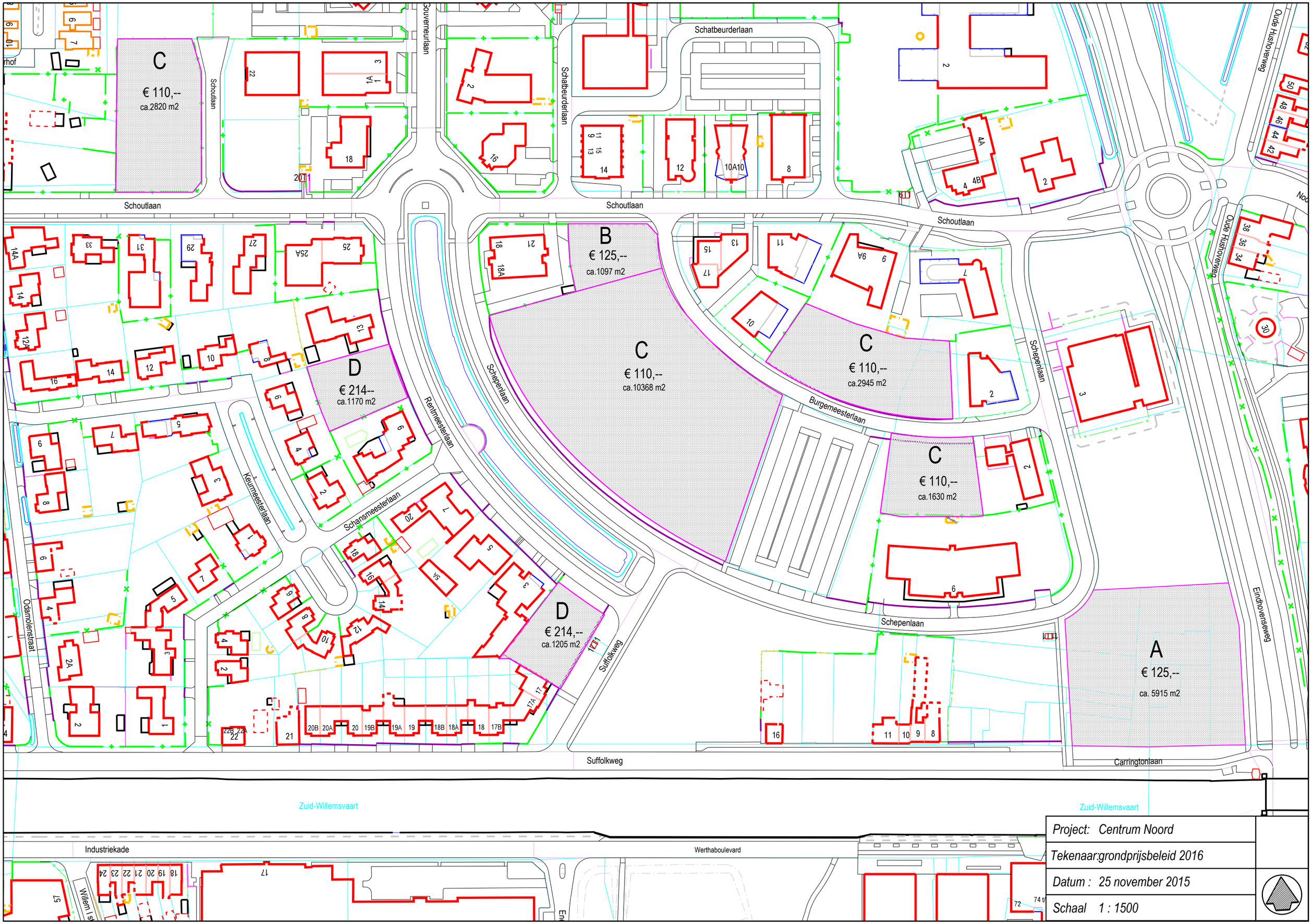
Economische verplichtingen waaraan iedere eigenaar van onroerend goed volgens gemeen recht moet voldoen, mogen niet in de aankoopprijs worden doorberekend. (Voorbeelden hiervan zijn de zorg voor en het onderhoud van een stuk grond of een gebouw in het kader van de algemene sociale verplichtingen waaraan de eigenaar ervan behoort te voldoen, of het betalen van belastingen en dergelijke lasten).

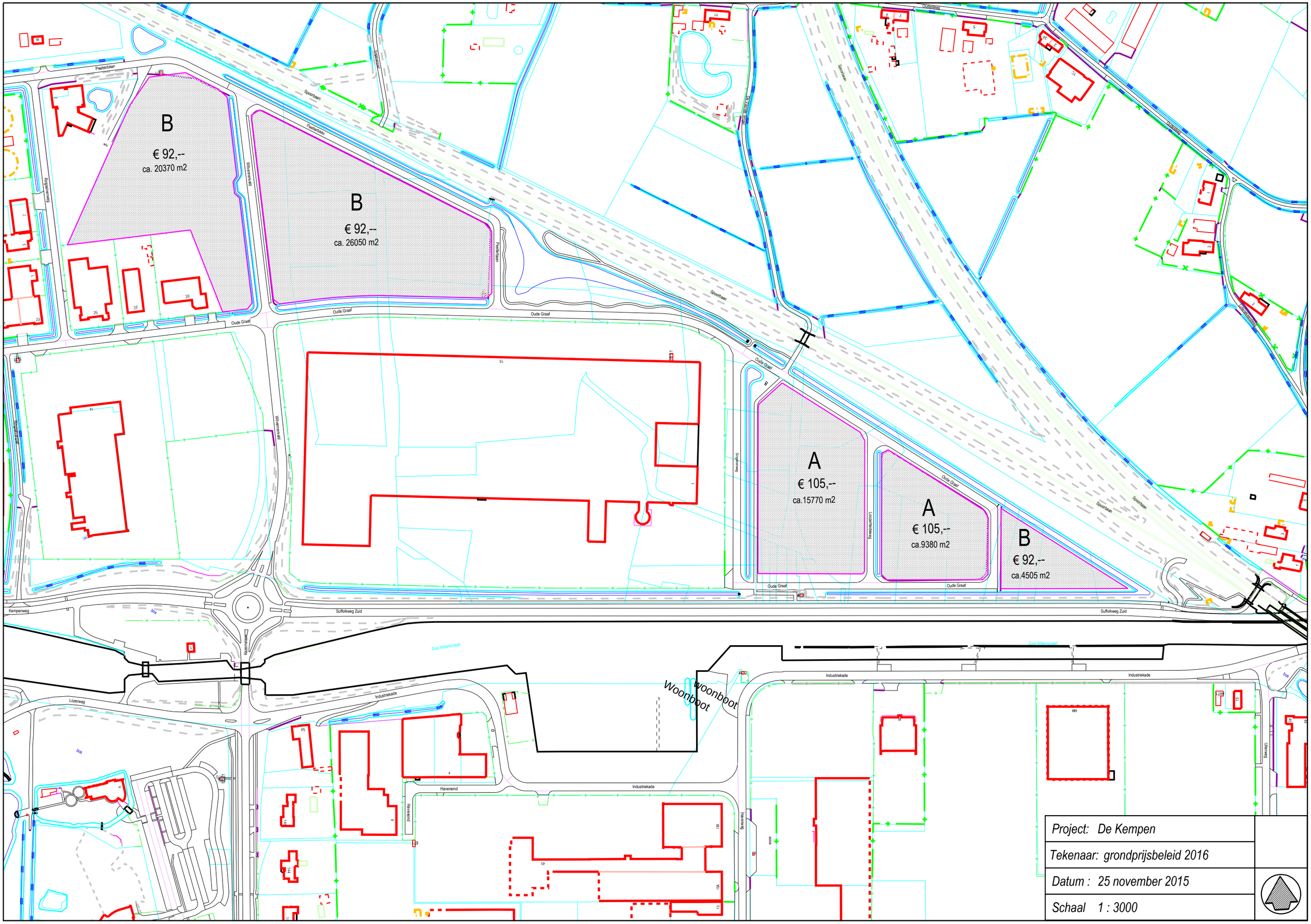
d) Door openbare instanties gemaakte kosten

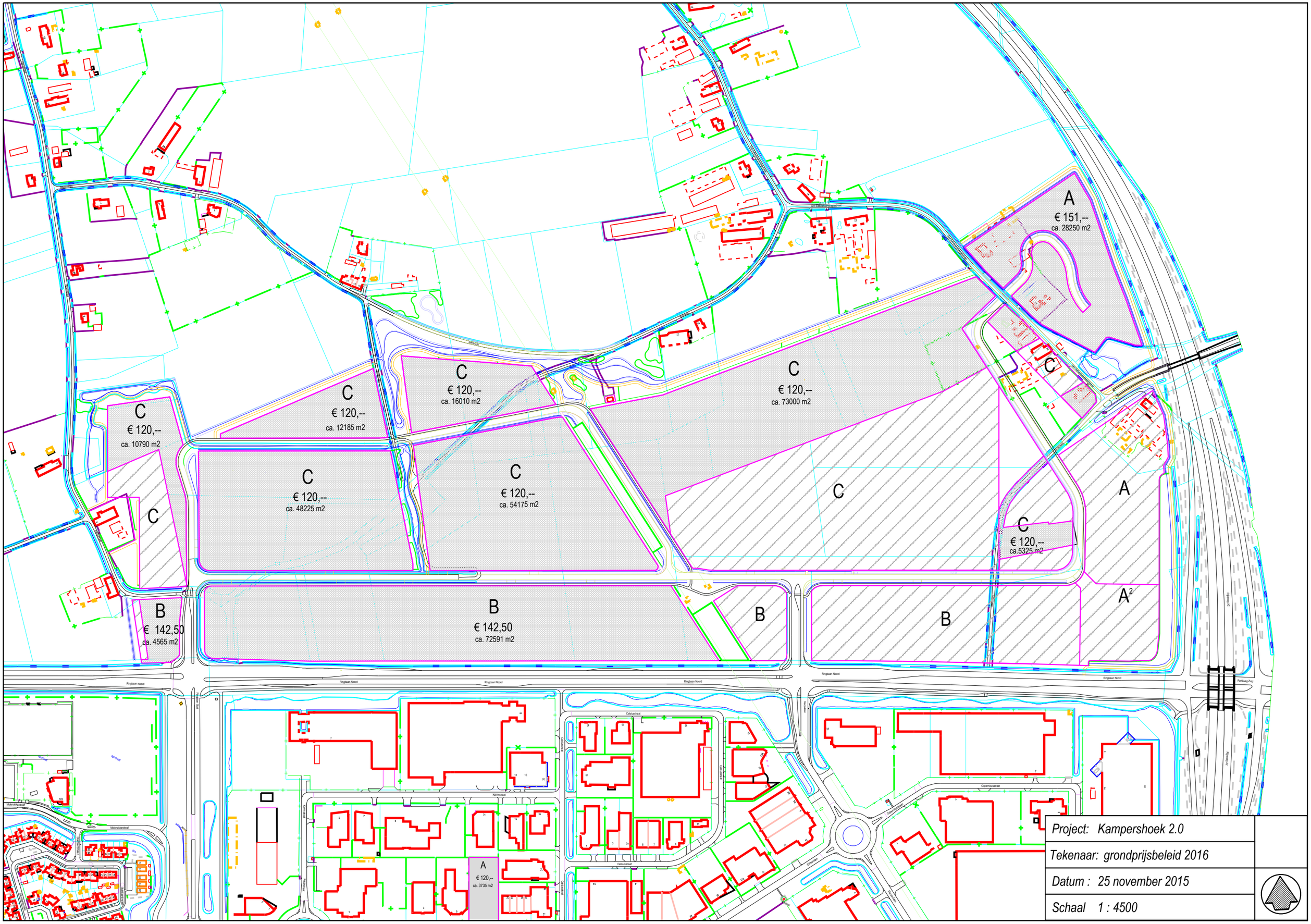
De kosten die de openbare instanties oorspronkelijk hebben gemaakt bij de aankoop van gronden of gebouwen vormen een aanwijzing voor de marktwaarde, tenzij er tussen de aankoop en de verkoop van dat onroerend goed een aanzienlijke tijd is verstreken. Gedurende een periode van tenminste drie jaar na de verwerving van een grondstuk (red. perceel grond) of gebouw mag de vastgestelde marktwaarde in beginsel niet lager liggen dan de oorspronkelijke aankoopprijs, tenzij de onafhankelijke taxateur specifiek een algemene daling van de marktprijs voor gronden en gebouwen op de relevante markt heeft vastgesteld."

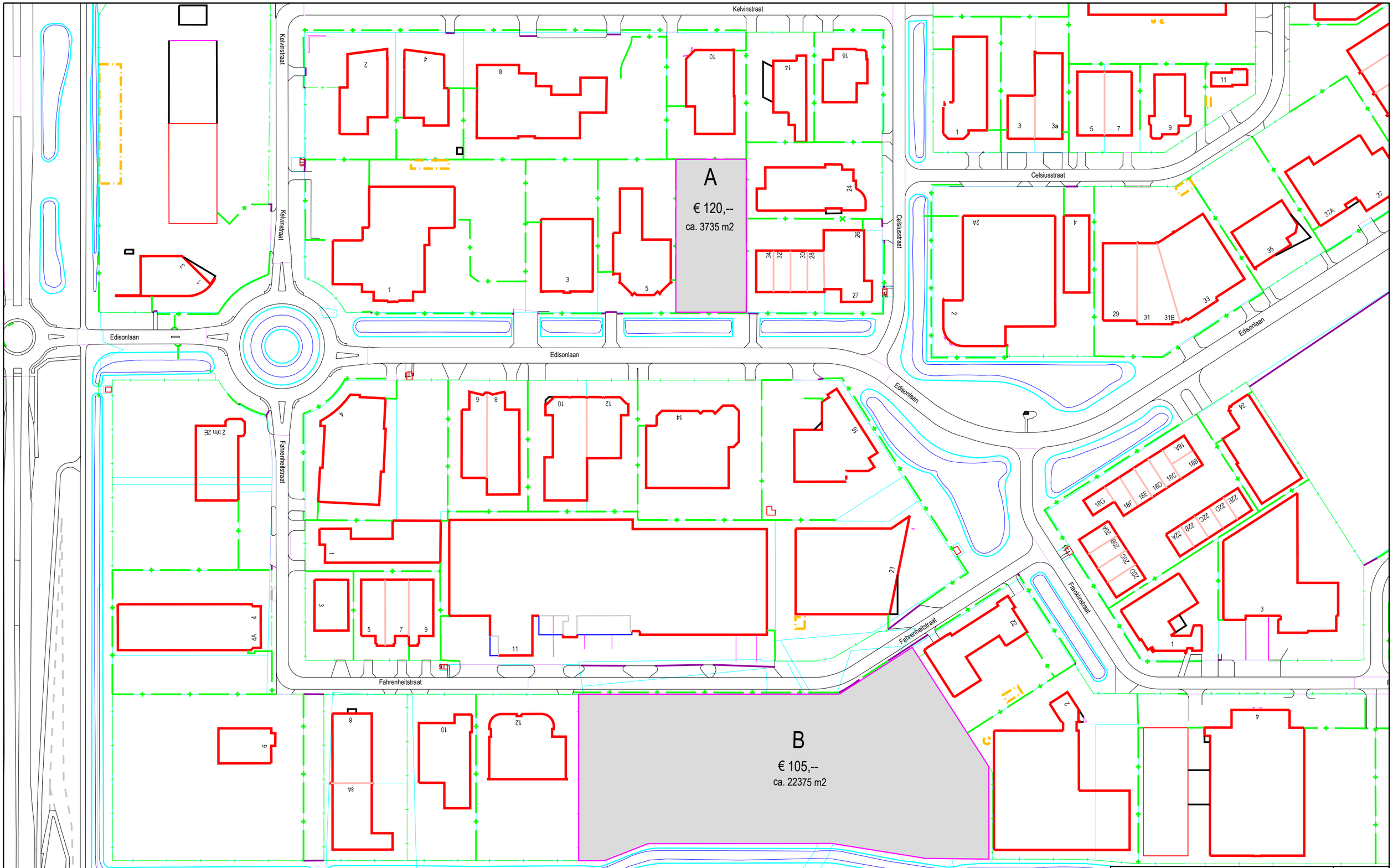
Bijlage 2 Kaarten bedrijventerreinen

Worden bijgevoegd voor verzending naar de raad

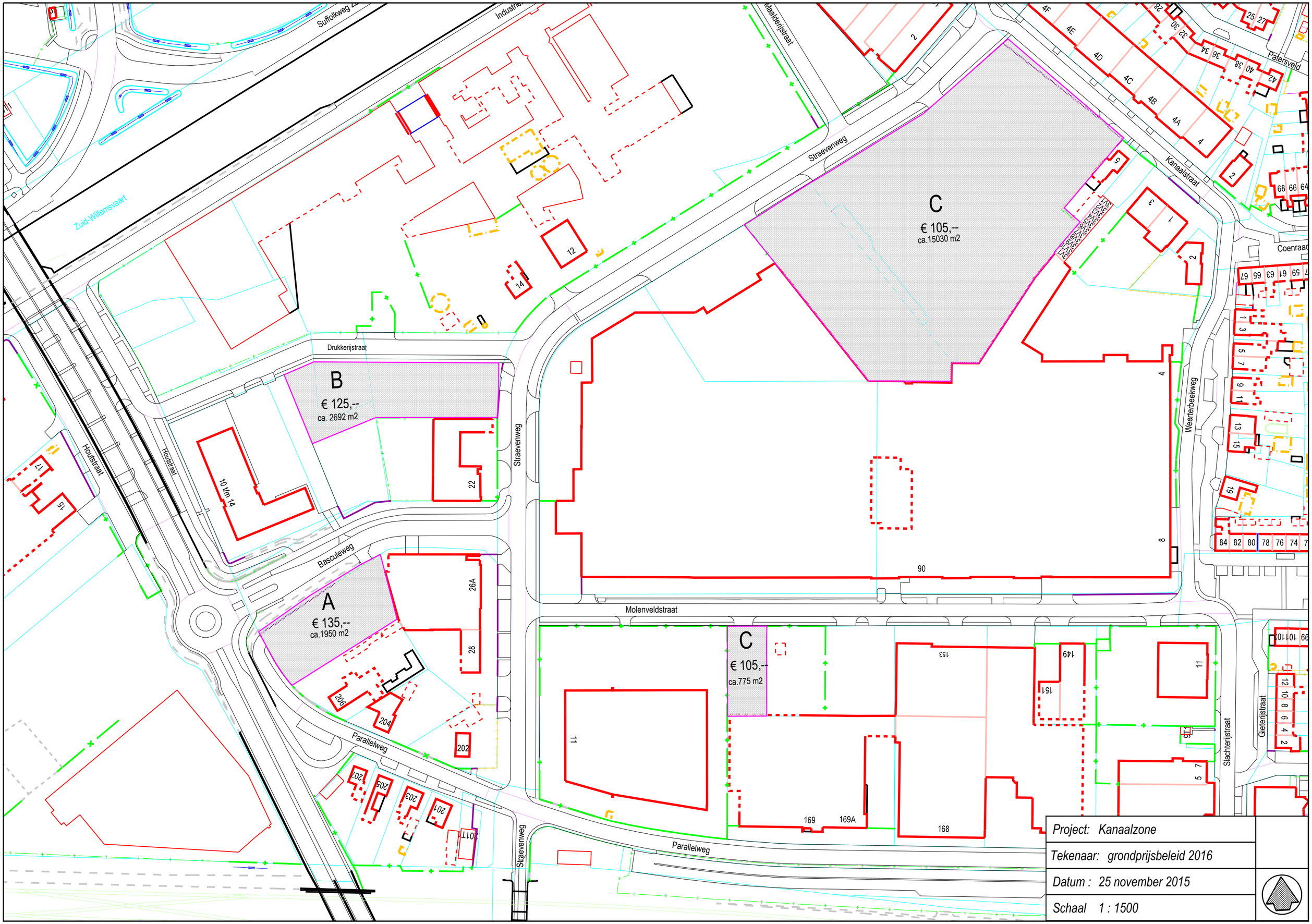

C
€ 110,--
ca.2820 m2
B
€ 125,--
ca.1097 m2
C
€ 110,--
ca.10368 m2
C
€ 110,--
ca.2945 m2
C
€ 110,--
ca.1630 m2
D
€ 214--
ca.1170 m2
D
€ 214,--
ca.1205 m2
A
€ 125,--
ca. 5915 m2
Schoutlaan
Schatbeurderlaan
Gouverneurlaan
Oude Huisoverweg
Schepenlaan
Burgemeesterlaan
Rentmeesterlaan
Keurmeesterlaan
Schansmeesterlaan
Odamolenstraat
Suffolkweg
Eindhovenseweg
Carringtonlaan
Zuid-Willemsvaart
Industriekade
Werthaboulevard
Willem I st
Project: Centrum Noord
Tekenaar:grondprijsbeleid 2016
Datum : 25 november 2015
Schaal 1 : 1500

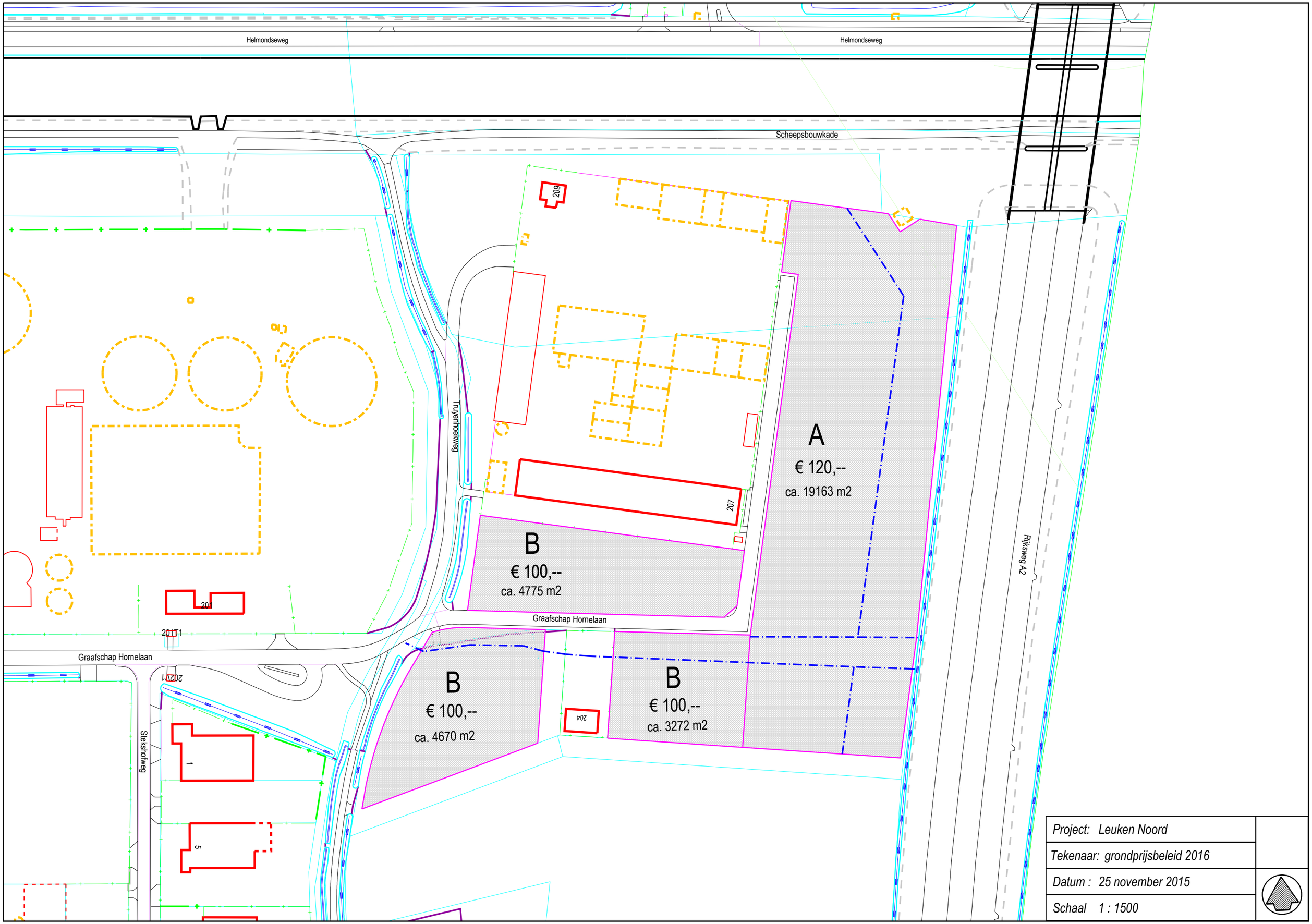

B
€ 92,--
ca. 20370 m2
B
€ 92,--
ca. 26050 m2
A
€ 105,--
ca.15770 m2
A
€ 105,--
ca.9380 m2
B
€ 92,--
ca.4505 m2
Woonboot
Woonboot
Peelterbaan
Spoorbaan
Oude Graaf
Suffolkweg Zuid
Kempenweg
Industriekade
Haveneind
Lozerweg
Project: De Kempen
Tekenaar: grondprijsbeleid 2016
Datum : 25 november 2015
Schaal 1 : 3000


A
€ 151,--
ca. 28250 m2
C
€ 120,--
ca. 16010 m2
C
€ 120,--
ca. 12185 m2
C
€ 120,--
ca. 10790 m2
C
€ 120,--
ca. 73000 m2
C
€ 120,--
ca. 48225 m2
C
€ 120,--
ca. 54175 m2
C
C
C
€ 120,--
ca.5325 m2
A
A2
B
€ 142,50
ca. 4565 m2
B
€ 142,50
ca. 72591 m2
B
B
A
€ 120,--
ca. 3735 m2
Project: Kampershoek 2.0
Tekenaar: grondprijsbeleid 2016
Datum : 25 november 2015
Schaal 1 : 4500



Project: Kampershoek	
Tekenaar: grondprijsbeleid 2016	
Datum : 25 november 2015	
Schaal 1 : 2000	


Suffolkweg
Industrie
Maalderijstraat
Straevenweg
Kanaalstraat
Patersveld
Zuid-Willemsvaart
C
€ 105,--
ca.15030 m2
Drukkerijstraat
B
€ 125,--
ca. 2692 m2
Houtstraat
Houtstraat
10 t/m 14
Basculeweg
A
€ 135,--
ca.1950 m2
Parallelweg
Molenveldstraat
C
€ 105,--
ca.775 m2
Weerterbeekweg
Slachterijstraat
Gieterijstraat
Coenraad
Parallelweg
Straevenweg
Straevenweg
Project: Kanaalzone
Tekenaar: grondprijsbeleid 2016
Datum : 25 november 2015
Schaal 1 : 1500


Helmondseweg
Helmondseweg
Scheepsbouwkade
209
Truyenhoekweg
A
€ 120,--
ca. 19163 m2
207
B
€ 100,--
ca. 4775 m2
Graafschap Hornelaan
201
201T1
Graafschap Hornelaan
202T1
B
€ 100,--
ca. 4670 m2
204
B
€ 100,--
ca. 3272 m2
Stekshofweg
1
5
Rijksweg A2
Project: Leuken Noord
Tekenaar: grondprijsbeleid 2016
Datum : 25 november 2015
Schaal 1 : 1500