Grondprijzenbrief 2023

gemeente Brunssum

Inhoudsopgave

SAMENVATTING....3
1 INLEIDING....4
1.1 Inleiding en aanleiding....4
1.2 Uitzonderingen....4
1.3 Uitgangspunten....4
1.4 Actualisatie grondexploitaties....4
1.5 Geldigheidsduur grondprijzen....4
2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW....5
2.1 Projectmatige woningbouw....5
2.2 Projectmatige woningbouw....5
2.3 Sociale woningbouw....5
2.4 Vrije kavels....6
2.4.1 Toewijzing kavels....6
2.4.2 Optieregeling....6
3 GRONDPRIJZEN NIET WONINGBOUW....7
3.1 Bedrijventerreinen....7
3.1.1 Optieregeling....7
3.2 Grondprijzen kantoren, winkels, horeca....7
4 RESTSTROKEN....8
4.1 Verkoop reststroken....8
4.2 Verhuur erfpacht, zakelijke rechten....8

SAMENVATTING

Grondprijsbeleid gemeente Brunssum - 2023	
WONINGBOUW	**GRONDPRIJZEN 2023***
<u>Projectmatig koop en huur</u>	
Projectmatig ééngezins rijwoning	€ 185 - p/m2 uitgeefbaar
Projectmatig ééngezins twee - onder - één kapwoning	€ 155 - p/m2
Projectmatig vrijstaand	€ 165 - p/m2
Projectmatig meergezinswoning, appartementen	€ 21.000 - p/woning
<u>Vrije kavel - particuliere woningbouw</u>	
Basis 500 m2	€ 175 p/m2 uitgeefbaar
501-800 m2	€ 131 p/m2 uitgeefbaar
801 m2 >	€ 88 p/m2 uitgeefbaar
<u>Sociale woningbouw</u>	
Sociale woningbouw ééngezins	€ 20.000 - p/won.
Sociale woningbouw meergezins, 2e woonlaag	€ 18.000 - p/won.
Sociale woningbouw meergezins, 3e woonlaag	€ 16.000 - p/won.
Sociale woningbouw meergezins, 4e woonlaag	€ 15.000 - p/won.
Sociale woningbouw meergezins, 5e woonlaag en hoger	Maatwerk
<u>Reststroken</u>	
Reststroken met bebouwingsmogelijkheid	€ 80 p/m2
Reststroken zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 25 p/m2
NIET WONINGBOUW	**GRONDPRIJZEN 2023***
<u>Bedrijventerreinen</u>	
Bedrijventerrein - zichtlocatie / goede ontsluiting	€ 85 - p/m2 uitgeefbaar
Bedrijventerrein - overig	€ 70 - p/m2 uitgeefbaar
<u>Maatschappelijk</u>	
Met winstoogmerk	€ 200 p/ p/m2 bvo of uitgeefbaar**
Zonder winstoogmerk	€ 115 p/ p/m2 bvo
Overige functies en in specifieke situaties cq. twijfel	Taxatie
* Prijzen excl. BTW en excl. kosten koper	
** Indien het aantal m2 bvo de kavelgrootte overstijgt, dan prijs per m2 bvo	

De gemeente behoudt zich het recht voor om van de bovengenoemde prijzen af te wijken indien een taxatie hiertoe aanleiding geeft.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding en aanleiding

De Grondprijzenbrief 2023 is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2019 – 2022 en wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.
In deze grondprijzenbrief worden de richtgrondprijzen per functionaliteit vermeld en tevens wordt ingegaan op de gekozen methode van grondprijsbepaling. Uitgangspunten bij het grondprijsbeleid zijn objectiviteit, marktconformiteit en transparantie: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld en we bieden met deze grondprijzenbrief inzicht in de prijzen die we hanteren. Er zijn in deze grondprijzenbrief geen significante wijzigingen in grondprijsbepaling ten opzichte van de grondprijzenbrief van vorig jaar.

1.2 Uitzonderingen

De genoemde grondprijzen gelden voor het kalenderjaar 2023. Het college behoudt het recht, met inachtneming van artikel 7 van de financiële verordening en met inachtneming van de regels omtrent staatssteun, gemotiveerd afwijkende grondprijzen te hanteren.

1.3 Uitgangspunten

- Het prijspeil van de genoemde bedragen is 1-1-2023;
- De prijzen zijn geldig van 1-1-2023 tot en met 31-12-2023;
- De gehanteerde grondprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- De grondprijs dient te worden aanbetaald en uiterlijk te worden betaald bij het notarieel transport van de kavel;
- Bij de verkoop van gronden zijn de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente geldig.

1.4 Actualisatie grondexploitaties

Eventuele grondprijswijzigingen ten opzichte van het vorige jaar kunnen consequenties hebben voor de financiële resultaten van de grondexploitaties. Deze consequenties verwerken en verantwoorden we in het jaarlijkse ‘Meerjaren Perspectief Grondexploitaties’. Dit document wordt jaarlijks in het 2e kwartaal aan de raad aangeboden.

1.5 Geldigheidsduur grondprijzen

De in deze Grondprijzenbrief 2023 genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2023 en worden per 1 januari 2024 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan blijven de genoemde bedragen gehandhaafd tot een geactualiseerde grondprijzenbrief wordt aangeboden. Indien aan de orde kunnen eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs.
Bij opties geldt de afgesproken prijs voor de duur van de optie. Bij verlenging van de optie wordt, indien deze het jaar overschrijdt en de verlenging plaatsvindt in het nieuwe jaar, de prijs gehanteerd die is vastgesteld voor het nieuwe jaar. Indien de verlenging nog in hetzelfde jaar plaatsvindt, geldt de eerder in de optie overeengekomen prijs.

2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Projectmatige woningbouw

Om de grondprijzen te bepalen heeft de gemeente een marktonderzoek uitgevoerd. Op basis van marktontwikkelingen, een analyse van de verkoopprijzen van recent verkochte referentiewoningen en de bijbehorende stichtingskosten zijn voor de verschillende categorieën residuele grondwaardeberekeningen uitgevoerd. Bovendien is een comparatieve studie uitgevoerd naar de prijzen in de regio voor de kavelprijzen en de prijzen sociale woningbouw.
De hieronder genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op dit marktonderzoek.

2.2 Projectmatige woningbouw

Op basis van een uitgevoerd marktonderzoek hanteert de gemeente in 2023 voor projectmatige woningbouw de volgende grondprijzen.

Categorie	prijs per m2 1-1-2023
Ééngezinswoning, rij	€ 185
Ééngezinswoning, twee-onder-éénkap	€ 155
Ééngezinswoning, vrijstaand	€ 165
Meergezinswoning, appartement	€ 21.000

Rekenvoorbeeld bij gemiddelde kaveloppervlakten:

Categorie	Gemiddelde kavelopp.	prijs per m2 1-1-2023	Prijs per kavel Vanaf
Ééngezinswoning, rij	160	€ 185	€ 29.600
Ééngezinswoning, twee-onder-éénkap	200	€ 155	€ 31.000
Ééngezinswoning, vrijstaand	450	€ 165	€ 74.250
Meergezinswoning, appartement		€ 21.000	€ 21.000

Voor woningbouwkavels groter dan 500 m2 en groter dan 800 m2 zal – indien slechts 1 woning op de kavel zal worden gebouwd en is toegestaan – een staffel in de grondprijs worden toegepast. Voor de m2 boven de 500 m2 en respectievelijk 800 m2 grens, zal een prijs gelden van factor 0,75 respectievelijk factor 0,5 van de reguliere m2-prijs.

Huurwoningen in de vrije sector worden op dezelfde wijze benaderd als de bovenstaande categorieën.

De gemeente behoudt zich het recht voor om van de bovengenoemde prijzen af te wijken indien een taxatie hiertoe aanleiding geeft.

2.3 Sociale woningbouw

Voor sociale woningbouw met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (per 1-1-2023 bedraagt deze € 808,-) hanteren we een grondprijs voor eengezinswoningen van € 20.000 afhankelijk van het huurniveau van de woning. Deze prijs is gebaseerd op een grondprijs per m2 van € 165,- en een gemiddeld kaveloppervlakte van ca. 120 m2.

Bij het bepalen van de grondopbrengsten voor gestapelde sociale woningbouw wordt rekening gehouden met een stapelingsfactor van 0,9 voor twee woonlagen, 0,8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. Voor vijf en meer woonlagen geldt een lagere stapelingsfactor, nader af te spreken.
Bij gestapelde woningbouw, waarbij op de begane grond een andere bestemming dan wonen geldt, telt de begane grond niet als woonlaag.

De gemeente behoudt zich het recht voor om van de bovengenoemde prijzen af te wijken indien een taxatie hiertoe aanleiding geeft.

2.4 Vrije kavels

De basisgrondprijs en/of kavelprijs voor vrije kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap is gebaseerd op een grondprijs tussen de € 160,- en € 190,- tot en met een oppervlakte van 500 m2. Daarna wordt de grondprijs verlaagd volgens de volgende staffel:

Vrije kavels		Grondprijs per m2 excl. BTW vanaf:		
t/m 500	m2	€ 175,00	###	
501 - 800	m2	€ 131,00	###	75%
> 801	m2	€ 88,00	###	50%

Rekenvoorbeeld
Met deze systematiek en de bovenstaande grondprijzen bedraagt de grondprijs voor een kavel van 850 m2:
Prijs per m2:€ 175,-
500 m2 à € 175,--€ 87.500
300 m2 à € 131,-€ 39.300
50 m2 à € 88,--€ 4.400

In totaal € 131.200 (€ 154,- per m2)

2.4.1 Toewijzing kavels

Bij beschikbaarheid van gemeentelijke bouwkavels wordt dit via diverse kanalen bekend gemaakt. In de betreffende publicatie wordt uitgelegd welke bouwkavels worden uitgegeven en op welke wijze (inschrijving, loting ed), evenals de oppervlakte en de grondprijs.

Tijdens de publicatie van de bouwkavels zal worden aangegeven op welke wijze er zal worden gehandeld indien er meerdere gegadigden zijn voor hetzelfde bouwkavel.

2.4.2 Optieregeling

Gegadigden voor een vrije kavel kunnen een optie nemen voor maximaal twee maanden door het betalen van een optiebedrag van 1% van de verkoopprijs. Bij daadwerkelijk afname van de kavel wordt dit bedrag verrekend met de verkoopprijs. Bij geen afname vervalt dit bedrag aan de gemeente. De optie wordt in principe niet verlengd tenzij er dringende redenen zijn aan te voeren.

3 GRONDPRIJZEN NIET WONINGBOUW

3.1 Bedrijventerreinen

De grondprijzen per m2 voor de te verkopen bedrijfspercelen waar de gemeente Brunssum eigenaar van is, zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering. Bij deze benadering bepalen we de grondprijs op basis van een inventarisatie van grondprijzen van vergelijkbare bedrijfspercelen in de regio.
Op basis van uitgevoerd marktonderzoek blijft de richtprijs voor de grond met bestemming bedrijventerreinen voor minder courante kavels een prijs vanaf € 70,- per m2 en voor courante kavels (goede ontsluiting en zichtlocatie) een prijs vanaf € 85,- per m2.

De gemeente behoudt zich het recht voor om van de bovengenoemde prijzen af te wijken indien een taxatie hiertoe aanleiding geeft.

3.1.1 Optieregeling

Ook bij de uitgifte van bedrijfspercelen kunnen gegadigden een optie nemen. Voor bedrijfskavels geldt een maximale termijn van 3 maanden en een optiepercentage van 1% op de verwachte verkoopopbrengst op basis van deze grondprijzenbrief. Bij daadwerkelijk afname van de kavel wordt dit bedrag verrekend met de verkoopprijs. Bij niet afname vervalt dit bedrag aan de gemeente. De optie wordt in principe niet verlengd tenzij er dringende redenen zijn aan te voeren.

3.2 Grondprijzen kantoren, winkels, horeca

Grondprijsbepaling voor deze functies vindt plaats op bepaling van taxatie.

4 RESTSTROKEN

4.1 Verkoop reststroken

De gemeente werkt samen met andere partners en haar inwoners aan beleidskaders voor de energie- en klimaatopgaven. Tot het nieuwe beleid is vastgesteld is het uitgangspunt voor kleine stukken openbaar groen, de zogenaamde reststroken, dat deze in 2023 in principe niet verkocht worden. Dit proces moet leiden tot beleid gericht op het behalen van de doelstellingen uit het klimaatakkoord en het nationaal Deltaprogramma. Al deze opgaves hebben ruimte nodig en waar deze de openbare ruimte raken, worden deze tezamen met andere gemeentelijke ambities vertaald naar het Groenstructuurplan. Op basis van dit Groenstructuurplan wordt ruimte gereserveerd om de energie- en klimaatopgaven in te vullen tezamen met de gemeentelijke ambities voor vergroening. Naast dit Groenstuctuurplan spelen ook andere overwegingen zoals o.a. het behoud van karakteristieken vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Omdat een groot deel van deze beleidskaders nog in voorbereiding zijn, zal in het jaar 2023 het uitgangspunt gelden dat grond met een openbare bestemming niet verkocht wordt tenzij er bijzondere omstandigheden zijn.
Dit beleid betreffende de verkoop van restpercelen geldt als overgangsbeleid naar een 'Nota Restpercelen en snippergroen gemeente Brunssum' waarin de aanpak van onrechtmatig grondgebruik projectmatig zal worden aangepakt en daarnaast klimaatverandering, duurzaamheid en de energietransitie belangrijk zijn bij de afweging om grond met een openbare bestemming te verkopen. De gemeente voorziet dus dat ook in het nieuwe beleid, na het jaar 2023, terughoudend(er) zal worden omgegaan met verzoeken om grond met een openbare bestemming aan te kopen van de gemeente, maar zal hiervoor een beleidsregel opstellen waardoor deze verzoeken op basis van objectieve en toetsbare criteria beoordeeld kunnen worden.

Voor reststroken worden de volgende grondprijzen gehanteerd:

Reststroken binnen de kern < 50m2 Betreft geen gronden van (potentiële) grondexploitatie projecten:

1. Reststroken met bebouwingsmogelijkheid: € 80,- per m2
2. Reststroken zonder bebouwingsmogelijkheid € 25,- per m2.

Voor reststroken > 100 m2 zal maatwerk (taxatie) worden toegepast. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de potentiële koper.

4.2 Verhuur erfpacht, zakelijke rechten

Bij de aanwezigheid van kabels en leidingen wordt de grond in principe niet verkocht. Huur is wel mogelijk.
Het verhuurbedrag voor reststroken bedraagt € 2,- per m2 met een minimumbedrag van € 250,- per jaar waarbij de mogelijkheid bestaat om voor meerdere jaren vooraf te factureren vanwege administratiekosten.

Bij verhuur van gronden niet zijnde reststroken wordt de huur bepaald aan de hand van een percentage van 4% (rente 3% en risico-opslag 1%) over de waarde van de grond.

In de nieuwe nota grondbeleid wordt gekeken naar de huidige erfpachtconstructies en eventuele veranderingen aan deze constructies.