

Gemeenteraad gemeente Leudal
Leudalplein 1
6093 HE HEYTHUYSEN

Ons kenmerk Z/24/166889/509469
Uw kenmerk
Behandeld door R.B. Verstraeten

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
E-mail info@leudal.nl
Internet <https://www.leudal.nl/>

Datum 08 april 2025
Verzenddatum 08 april 2025

Onderwerp Vaststellen verkoopprijzen 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Jaarlijks stelt de gemeente Leudal een geactualiseerd grondverkoopadvies op. Om in het advies te voorzien geeft de gemeente Leudal jaarlijks een onafhankelijke partij, de Stec Groep, de opdracht om een advies uit te brengen. Op basis van het advies hebben wij op 25 maart 2025 de grondverkooprijzen 2025 vastgesteld.

Grond verkoopprijzen 2025

De grondverkooprijzen zijn gebaseerd op onafhankelijke waardebeoordeling en daarmee goed onderbouwd.

Om in een geactualiseerd grondverkoopadvies te voorzien is aan een onafhankelijke partij, de Stec Groep, de opdracht gegeven om een advies uit te brengen. Dit op grond van een deugdelijke marktanalyse. Om een deugdelijke marktanalyse uit te voeren heeft de Stec Groep de marktsituatie die van invloed is op de prijsniveaus (VON-prijzen en stichtingskosten) in beeld gebracht. De marktanalyse geschiedt op basis van de huidige marktontwikkelingen (d.d. december 2024).

Op dit moment lijkt door economische en geopolitieke omstandigheden (mogelijk) sprake van een kantelpunt: de woningprijzen lijken te stabiliseren en er is sprake van een voorzichtige doorgaande prijsstijging, kopers zijn kritischer, renteverhogingen beperken de financiering en de bouwkosten zijn sterk gestegen, maar lijken te stabiliseren. Het gesignaleerde kantelpunt heeft een positief effect op de grondverkooprijzen van de bestaande projectlocaties en de potentiële nieuwe projectlocaties.

Onderstaand treft uw Gemeenteraad een toelichting op hoofdlijnen. Hierbij beginnend bij de grondverkooprijzen 2025 voor woningbouw kavels.

Grondverkooprijzen 2025 voor woningbouw kavels

Voor het koopsegment wordt geadviseerd te rekenen met een grondverkooprijzen van € 155 tot € 390 per m², exclusief btw, afhankelijk van het woningtype, woon- en kaveloppervlak. In de berekening is onderscheid gemaakt tussen de verschillende bestaande projectlocaties en de potentiële nieuwe projectlocaties. Deze grondverkooprijzen zijn marktconform en residueel bepaald. Onderstaand treft uw Gemeenteraad de grondverkooprijzen voor de bestaande projectlocaties.

Kern	Projectlocatie	Type	Woon- oppervlakte in m ² gbo	Kavel- oppervlakte in m ²	Residuele waarde (exclusief btw) per m ² kavel	
					2024	2025
Haler	Pinxtenstraat	Patiobungalow	130 m ²	286 m ²	€ 160	€ 170
		Vrije kavel	130 m ²	286 m ²	€ 165	€ 180
		Vrije kavel	120 m ²	238 m ²		€ 180
		Vrije kavel*	0 m ²	136 m ²		
Heythuysen	Burgemeester J. van Sonlaan	Vrijstaand	170 m ²	640 m ²	€ 255	€ 255
		Vrijstaand	200 m ²	640 m ²	€ 270	€ 270
		Levensloopbestendig project (Twee-onder- één kap/geschakeld)	112 m ²	274 m ²	€ 320	€ 320
Hunsel	Sportvelden (scenario 3b)	Sociale koop hoek	105 m ²	185 m ²	€ 152	€ 160
		Betaalbare seniorenwoningen	85 m ²	185 m ²	€179	€ 185
		Nultreden betaalbare koop	125 m ²	350 m ²	€ 184	€ 190
		Vrije kavels	150 m ²	500 m ²	€149	€ 155
		Sociale huur tussenwoning		185 m ²	€ 145	€ 150
		Patiobungalows	100 m ²	185 m ²		€ 175
Heibloem	Delhorst	Vrijstaand	170 m ²	615 m ²	€ 165	€ 180
		Vrijstaand	150 m ²	615 m ²	€ 153	€ 165

*Betreft een kavel zonder bebouwingsmogelijkheid. Afhankelijk van de ligging van de kavel en de 'toegevoegde waarde' aan de kavel, rekenen met 50 à 70% van de kavelprijs van € 180, indien de grond onbebouwd blijft en dit geen invloed heeft op de bebouwing op de te bebouwen percelen waar dit perceel onderdeel van gaat uitmaken.

Grondverkoopprijs 2025 voor sociale huurwoning kavels

Voor de sociale huurwoningen wordt geadviseerd te rekenen met een gemiddelde verkoopprijs van € 150 per m² kavel exclusief btw. Per woningtype is een gemiddelde grondwaarde berekend op basis van drie scenario's (uitponden vanaf jaar 1, uitponden vanaf jaar 25 en eeuwigdurende exploitatie). De grondwaarden zijn residueel bepaald en staan in de onderstaande tabel. Uitgegaan is van uitgangspunten die passen bij investeringen in nieuwbouwwoningen voor de verhuur binnen het sociale stelsel door sociale verhuurders/woningcorporaties/toegelaten instellingen.

Woningtype	Woonoppervlak	Kaveloppervlak	Huurprijs per maand	Residuele grondwaarde per m ² kavel/BVO (exclusief btw)	
				Per m ²	Totaal
Rijwoning (klein)	88 m ²	150 m ²	€ 900	€ 175	€ 26.400
Rijwoning (groot)	100 m ²	185 m ²	€ 900	€ 120	€ 22.400
Gemiddeld	94 m²	168 m²	€ 900	€ 150	€ 24.400

Grondverkoopprijs 2025 voor woonwagenstandplaatsen

Wij hebben besloten de grondprijzen voor woonwagenstandplaatsen niet vast te stellen. Wij willen eerst de wenselijkheid van de verkoop van woonwagenstandplaatsen nader onderzoeken.

Grondverkoopprijs 2025 bedrijfskavels

Voor de grondverkoopprijs bedrijventerreinen wordt geadviseerd de in 2024 gehanteerde grondverkooprijzen gelijk te laten in 2025. De krapte op de bedrijfsruimtemarkt (zowel in uitgifbare kavels als beschikbaar bestaand bedrijfspvastgoed) blijft onverminderd groot, ondanks de enigszins afkoelende economie. Als gevolg van deze afkoelende economie neemt het Bruto AanvangsRendement (BAR) weer toe na een jarenlange daling, het vertrouwen van beleggers neemt enigszins af. Daar tegenover staat echter – als gevolg van de krappe bedrijfsruimtemarkt – een explosieve stijging van de huurprijzen van bestaand bedrijfspvastgoed de afgelopen jaren. De bouwkosten stabiliseren na een jarenlange explosieve stijging, maar blijven nog altijd onverminderd hoog.

De stijging van de bouwkosten en de stijging van de huurprijzen vereffenen elkaar in de residuele rekensom. Als gevolg hiervan wordt geadviseerd de grondverkoopprijs voor bedrijventerreinen in 2025 gelijk te houden ten opzichte van 2024. Dat wil zeggen dat de grondverkoopprijs voor bedrijventerreinen afhankelijk van de ligging en gebruik van de verschillende kavels op de bedrijventerreinen in de gemeente Leudal liggen tussen € 105 en € 125 per m² (exclusief btw).

Onderstaand treft uw Gemeenteraad de grondverkoopprijs voor de bestaande projectlocaties.

Terrein	Vastgoedtype	Residueel grondprijzadvis
Ittervoort fase IV	Regulier-gemengde bedrijvigheid	€ 115-€ 125

Voor de gemeente Leudal is het niet mogelijk deze stijging toe te passen op de beschikbare kavels, omdat er in eerdere jaren afspraken zijn gemaakt over de grondverkoopprijs per m². Wel heeft de gemeente Leudal bij het ontbinden van bestaande afspraken op de locatie Ittervoort fase IV, afhankelijk van de ligging en het gebruik van de verschillende kavels op het bedrijventerrein, de mogelijkheid een aangepaste grondverkoopprijs per m² toe te passen.

Grondverkoopprijs 2025 groen- en reststroken gemeentegrond

Deze gronden, of ook wel overhoeken genoemd, liggen met name rondom de woonpercelen en bedrijfskavels. Het prijsniveau is nog steeds actueel/marktconform (zo blijkt uit ons (vergelijkend) bureauonderzoek) en voor inwoners aantrekkelijk. Verkoop van dergelijke stukjes grond passen ook in de lijn van de bijeenkomsten van dorpsraden, die worden gehouden in alle kernen van Leudal en in de lijn van de bezuinigingen op het groenonderhoud door de gemeente.

Geadviseerd wordt om de grondverkoopprijs 2025 voor reststroken te handhaven op het prijsniveau 2024.

In bijzondere gevallen behoudt uw college het recht om af te wijken van de onderstaande grondverkooprijzen. Voor de gedifferentieerde grondverkooprijzen wordt verwezen naar de onderstaande tabel.

voortuin		€ 10,00 per m²
voorgevel	woning	€ 50,00 per m²
	zijtuin	
achtertuin < 30 m1 vanaf voorgevel		€ 50,00 per m²
achtertuin 30-50 m1 vanaf voorgevel		€ 25,00 per m²
achtertuin > 50 m1 vanaf voorgevel		€ 10,00 per m²

Voor overhoeken bij bedrijfsgronden is de waarde van de grond bepaald op € 100,00 per m².

Bandbreedte grondprijzen

Voor 2025 wordt voorgesteld:

1. Een bandbreedte tussen € 155 en € 390 per m² exclusief btw, afhankelijk van het woningtype, woonoppervlakte en kaveloppervlak te hanteren voor de grondverkooprijzen voor de woningbouwkavels. In de bovenstaande tabel onder argument 1.1 wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende grondexploitaties.
2. Een bandbreedte tussen € 105 en € 125 per m² exclusief btw te hanteren voor de grondverkooprijzen voor bedrijfskavels. De bandbreedte wordt gehanteerd om onderscheid te maken tussen kwalitatieve verschillen van de kavels. Gerekend wordt met een opslag van 2,5% bovenop de onderkant bandbreedte voor A) een gunstige ligging van de kavel en B) een gunstige kavelvorm- en omvang. Deze nieuwe wijze zal worden toegepast bij nieuwe kopers van bestaande kavelpaspoorten;
3. de grondverkooprijzen voor kavels sociale huurwoningen vast te stellen op gemiddeld € 150 per m² exclusief btw;
4. de grondverkooprijzen voor kavels woonwagenstandplaatsen vast te stellen op grond van de bovenstaande tabel opgenomen onder argument 1.1;
5. de grondverkooprijzen van groen- en reststroken vast te stellen op grond van de bovenstaande tabel opgenomen onder argument 1.1.

U wordt geïnformeerd vanwege de relatie met aanstaande grondexploitaties en het door U vastgestelde Grond- en Vastgoedbeleid.

Uw college is als grondeigenaar bevoegd tot het bepalen van de grondverkooprijzen. De gemeenteraad is echter bevoegd tot het vaststellen van grondexploitaties. Dit betekent dat u in de vast te stellen grondexploitaties gebruik gaat maken van deze grondverkooprijzen. In dat perspectief – en gelet op de vastgestelde nota Grond- en Vastgoedbeleid – wordt u actief geïnformeerd.

Juridische context

De vaststelling van de grondverkooprijzen vindt plaats op grond van de bevoegdheid van de grondeigenaar. Het gaat hierbij om een privaatrechtelijke bevoegdheid. Door vaststelling van de grondverkooprijzen wordt verzekerd, dat in het kader van verkoop van gronden op transparante en duidelijke wijze de prijs wordt bepaald.

Het uitgangspunt is, dat de grondverkooprijzen marktconform is, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt, dat de koper van de grond indirect via de grondverkooprijzen wordt gesubsidieerd. Het niet hanteren van marktconforme grondverkooprijzen is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Door het laten taxeren van de grondverkooprijzen, op basis van passende grondverkooprijzenbepalingsmethoden, en het jaarlijks actualiseren hiervan worden door de gemeente marktconforme grondverkooprijzen toegepast. Hiermee wordt (ongeoorloofde) staatssteun voorkomen.

Ook de Wet Markt en Overheid wordt in acht genomen bij de bepaling van de grondverkooprijzen, wat inhoudt dat minimaal de kostprijs in rekening wordt gebracht.

Financiële toelichting

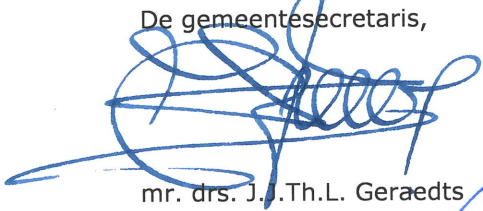
De vaststelling van de grondverkooprijzen heeft op dit moment geen financiële gevolgen, omdat de verkoop van kavels binnen de grondexploitaties afgewikkeld wordt. Bij het afsluiten van de grondexploitatie vindt de totale financiële afwikkeling plaats en worden de winsten of verliezen van een grondexploitatie verrekend met de grondexploitatie-reserve.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

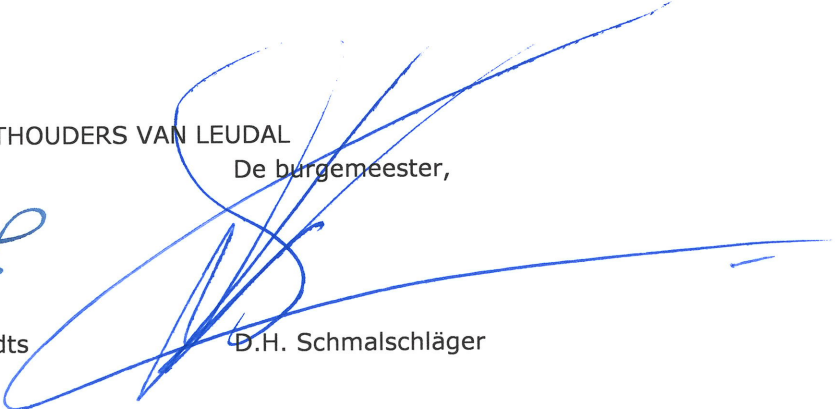
Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschläger

Bijlage(n)

Geen