GRONDPRIJSBRIEF 2024

In de Nota grondbeleid is vastgelegd dat vanaf 2023 de gemeente haar prijsbeleid jaarlijks vastlegt in een zogenaamde Grondprijsbrief. Binnen gemeenten is het gebruikelijk dat het vaststellen van de grondprijsbrief gekoppeld is aan de vaststelling van de bijgestelde grondexploitaties en de verslaglegging hiervan in het Meerjarig Perspectief op Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO). De verkoopprijs waarmee gerekend wordt, hoeft niet noodzakelijkerwijs, de uitgifteprijs te zijn die bij verkoop gaat gelden. Op het moment van verkoop dient de verkoopprijs marktconform te zijn en zal nagegaan worden of de verkoopprijs zoals opgenomen in de grondexploitatie nog marktconform is.

Deze Grondprijsbrief 2024 geldt als 'prijslijst' voor uit te geven (bouw)grond vanaf 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Deze grondprijzenbrief bevat prijzen voor de volgende categorieën:

- woningbouw;
- bedrijventerreinen;
- uitgifte (maatschappelijk) vastgoed;
- verpachting van landbouwgronden;
- verkoop van overhoeken en snippergroen;
- zendmasten;
- prijsstelling van overige eigendommen.

Voor sommige categorieën geldt dat het niet mogelijk is om met vaste prijzen te werken. Voor die gevallen bevat deze Grondprijsbrief, de bandbreedte of de uitgangspunten waarbinnen het College van B&W, transacties kan afwerken.

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

- De grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijventerreinlocaties worden marktconform vastgesteld door een onafhankelijke taxatiedeskundige;
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, tenzij anders vermeld.
- De gemeente hanteert bij de verkoop actuele algemene voorwaarden;
- De genoemde prijzen per m² zijn exclusief btw, waarbij voor de woningbouwkavels geldt dat tevens de kavelprijs inclusief btw wordt vermeld.

Grondprijzen woningbouw
De gemeente streeft naar een voldoende kwalitatief en betaalbaar aanbod van woningbouw. In dit streven naar kwalitatief aanbod prevaleert maatschappelijk rendement zoals de realisatie van sociale woningbouw (huur en koop) boven financieel en economisch rendement.

Sociale woningbouw
Voor sociale woningbouw grondgebonden sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs van € 160,00 per m² bouwgrond exclusief btw gerekend. Om een onrendabele top te verkleinen is de knop waaraan gedraaid kan worden de grondprijs. De huidige Nota Grondbeleid biedt het College de mogelijkheid om ten behoeve van maatschappelijke overwegingen een lagere grondprijs te hanteren.

Gemeentelijke woningbouwprojecten
De Nota Grondbeleid biedt ook de mogelijkheid om als gemeente voor eigen rekening en risico woningbouw te ontwikkelen. Hoewel de gemeente hierin terughoudend is wordt er bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van Louersveld overwogen om op het gemeentelijk grondbezit voor eigen rekening en risico woningbouw te ontwikkelen.

- Louersveld

Bij de opening van de Grex Louersveld wordt de verkoopprijs van door de gemeente uit te geven bouwkavels door een onafhankelijke taxatie vastgesteld welke verkoopprijs bij uitgifte wordt geactualiseerd. Deze verkoopprijs wordt vastgelegd in de grondprijsbrief van het jaar dat wordt gestart met de verkoop. De gemeente is in gesprek met een ontwikkelaar die in het beoogd plangebied reeds een grondpositie heeft. De intentie is om met deze ontwikkelaar ontwikkelafspraken te maken inclusief

verkoop van gemeentegrond om het gewenst bouwplan binnen de gewenste tijdsperiode te kunnen realiseren.

Grondprijzen - bedrijventerreinen

Bij uitgifte van bedrijventerreinen wordt voor de bepaling van de grondprijs uitgegaan van een onafhankelijke taxatie.

Ontwikkelmaatschappij Midden Limburg (OML)
De gemeente werkt voor de (her)ontwikkeling van haar bedrijventerreinen samen met Ontwikkelmaatschappij Midden Limburg (OML). In de anterieure overeenkomst worden de afspraken rondom de uitgifte en overdracht grondposities vastgelegd. Hierbij wordt uitgegaan van de economische waarde welke volgens een onafhankelijke taxatie is vastgesteld.

Gemeentelijke projecten
Net zoals bij woningbouwprojecten biedt de Nota Grondbeleid ook mogelijkheid om als gemeente voor eigen rekening en risico bedrijventerreinen te ontwikkelen. Dit betreft de volgende projecten:

- uitbreiding bedrijventerrein de Berk III.

Bij start uitgifte wordt de verkoopprijs door een onafhankelijke taxatie vastgesteld. Deze verkoopprijs, al dan niet gedifferentieerd (bijv. verschil tussen zicht-locaties en niet zicht-locaties), wordt vastgelegd in de grondprijsbrief van het jaar waarin wordt gestart met de verkoop.

- herstructurering de Loop

Op de Loop is nog een gemeentelijke kavel te koop (naast de Gamma). Voor deze laatste kavel (groot 3.418m2) is een (onafhankelijke) taxatie opgesteld, zijnde € 650.000. De grondprijs bedraagt hiermee € 190,17/m2 excl. BTW.

Commerciële verhuur
In het geval van commerciële verhuur van gronden wordt de huurprijs gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

Uitgiftes (maatschappelijk) vastgoed
Uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en sportverenigingen is maatwerk en de prijsstelling wordt per situatie door ons beoordeeld waarbij de door de Raad vastgestelde uitgangspunten en kaders leidend zijn. Bij de prijsstelling wordt rekening gehouden met de wenselijkheid van de maatschappelijke functie en is het criterium markconformiteit van ondergeschikt belang. Hierbij wordt gestreefd naar harmonisatie van de gemeentelijke uitgiftes. Veelal werkt de gemeente mee aan de vestiging van een recht van opstal op grond waarvan de desbetreffende maatschappelijke instelling hun accommodatie in eigendom heeft. De eventuele omliggende (sport)terreinen worden door de gemeente verhuurd. Bij het bepalen van de huurprijs wordt een sociaal-maatschappelijk tarief gehanteerd.

Verpachting van landbouwgronden
De pachtprijzen die de gemeente in rekening mag brengen voor verpachting van landbouwgronden (reguliere pacht) wordt gereguleerd door het pachtprijzenbesluit die de Staatssecretaris van economische zaken jaarlijks publiceert. De gronden die voor kortdurende pacht in aanmerking komen, worden verpacht op de wijze zoals in de Nota Grondbeleid is vastgelegd. De percelen die overeenkomstig in pacht worden aangeboden, worden aangeboden uitgaande van een prijs van € 660,- per hectare, danwel de in rekening te brengen pachtprijs die de uitkomst is van een inschrijvingsprocedure.

Verkoop landbouwgronden
Het huidige beleid is er op gericht om zeer terughoudend te zijn met verkoop van landbouwgronden. In de regel is enkel verhuur/verpachting van landbouwgrond aan de orde. Waar in een incidentele situatie verkoop van landbouwgrond aan de orde is, komt de vraagprijs van de gemeente tot stand op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige taxateur.

Verkoop van overhoeken/snippergroen
Vanuit de warmtetransitie en de als gevolg daarvan toenemende elektrificatie is er behoefte aan ruimte voor trafo voorzieningen. Het snippergroen is in de basis hiervoor geschikt.
Daarnaast is er vanuit klimaatadaptatie, biodiversiteit en ecologie behoefte aan plaatsen voor groenontwikkelingen. Vanuit deze ontwikkelingen is besloten om voorlopig geen snippergrond/overhoeken te verkopen totdat duidelijk is welke ruimtebeslag het voornoemde met zich mee gaat brengen. In uitzonderlijke gevallen waarin het bestaand gebruik betreft en waarbij de bestemming reeds wonen is, kan het College besluiten over te gaan tot verkoop. In dat geval gelden de volgende prijzen.

- € 30,- per m^2 bij voortuinen met aanwezigheid van kabels en leidingen;
- € 40,- per m^2 bij voortuinen zonder aanwezigheid van kabels en leidingen;
- € 60,- per m^2 bij achtertuinen;
- € 90,- per m^2 verkoop overhoek waardoor er een bouwmogelijkheid of ruimere gebruiksmogelijkheid. ontstaat.

Zendmasten
Voor een zendmast geldt een jaarlijkse retributie van € 4.500. Voor iedere provider die naast de initiatiefnemer gebruik maakt van de zendmast is de eigenaar een extra bedrag van € 1.500 aan jaarlijkse retributie verschuldigd.

Op basis van economische ontwikkelingen en maatschappelijke wenselijkheid / noodzaak voor de aanwezigheid van een zendmast kan een afwijkende retributie worden afgesproken. Voorgesteld wordt om het College hiertoe beslissingsbevoegd te maken.

Prijsstelling overige eigendommen
De verkoopprijs van incidentele eigendommen wordt situationeel benaderd. Het College laat zich in dit geval per situatie adviseren om te komen tot een marktconforme prijsstelling. Hierbij wordt ook steeds de afweging tussen maatschappelijk en economisch belang gemaakt. Verkoop gebeurt steeds volgens een transparante uitgifte procedure.

In het geval er sprake is van de verkoop van een perceel ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling aan een ontwikkelaar, dan vindt er een taxatie plaats door een onafhankelijk taxateur,

Hardheidsclausule
Voorgesteld wordt om in te stemmen met de bevoegdheid van het College om in uitzonderlijke situaties gemotiveerd af te wijken van bovenstaande vaste grondprijzen. Als dat het geval is zal het College hierover de Raad informeren.