



Nota grondprijnsbeleid 2025

Heerlen

Nota grondprijsbeleid Gemeente Heerlen 2025

1. INLEIDING

De gemeente Heerlen stelt grondprijzen vast middels onderhavige nota grondprijzen. Deze nota omschrijft de minimale grondprijzen die de gemeente Heerlen hanteert voor verschillende soorten grondgebruik. Hiervoor zijn marktconforme minimale grondprijzen bepaald voor verschillende categorieën. Deze grondprijzen bieden houvast en transparantie voor de gemeente en marktpartijen bij uiteenlopende soorten grondtransacties. De nota grondprijzen is een verlengstuk van het beleid dat door de gemeente is uitgewerkt in de nota grondbeleid. Het grondprijsbeleid biedt kaders om dit beleid in de praktijk tot uitvoering te brengen en marktconforme grondtransacties te realiseren. De grondprijzen in deze nota betreffen de minimale grondprijzen.

1.1. UITGANGSPUNTEN

Op het in deze nota genoemde grondprijsbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- Alle prijzen zijn exclusief BTW en/of kosten koper en betreffen minimumbedragen.
- Genoemde prijzen zijn per m² kavel tenzij expliciet anders benoemd.
- Er wordt uitgegaan van bouwrijpe kavels zonder bijzondere belemmeringen, financiële afdrachten of bodemsanering.
- Uit te geven kavels worden beoordeeld op basis van de uiteindelijke kavel specifieke eigenschappen. Alleen indien van de reguliere courante kavel positief of negatief wordt afgeweken kan voor die specifieke kenmerken tot 10% worden afgeweken.
 - Afwijking wordt gedaan in stappen van 2,5% per kenmerk. Voor woningbouwkavels zijn dit bijvoorbeeld kenmerken zoals de kavelvorm, ligging kavel, oriëntatie tuin en positionering bouwblok. Voor bedrijfskavels zijn dit factoren zoals kavelvorm, zichtlocatie en bereikbaarheid/ligging. Genoemde factoren zijn niet limitatief.
- Op basis van project specifieke uitgangspunten of bijzondere situaties kan gemotiveerd worden afgeweken van de genoemde grondprijzen.
- Voor de verkoop van gronden voor gebruiksoorten die niet in deze nota worden benoemd geldt als uitgangspunt dat hiervoor maatwerk wordt toegepast. Indien toepasselijk kan de gemeente wel een van de hier opgenomen grondprijzen hanteren als ondergrens.
- Uitgifte geschiedt op basis van de geldende uitgangspunten uit de vigerende nota grondbeleid en bijbehorende beleidsstukken, alsmede op basis van landelijk geldende juridische kaders zoals het Didam-arrest. Het Didam-arrest heeft betrekking op de uitgifte van gronden, maar ook op verpachting en verhuur van onroerende zaken door gemeentes. Dit arrest stelt dat onderhandse (verkoop) uitgifte door gemeentes niet is toegestaan wanneer er meerdere geschikte partijen in de markt te vinden zijn. Uitgifte geschiedt aan de hand van een openbare selectieprocedure waarbij de selectiecriteria publiek inzichtelijk moeten zijn.
- Uitgangspunt is dat de grondprijzen in ieder geval elke vier jaar herzien worden. Indien de gemeente daar aanleiding voor ziet kan dit eerder worden gedaan.
- Bij een sterke afwijking van de marktprijs met deze grondprijzenbrief kan er een maatwerktaxatie uitgevoerd worden.

1.2. METHODES

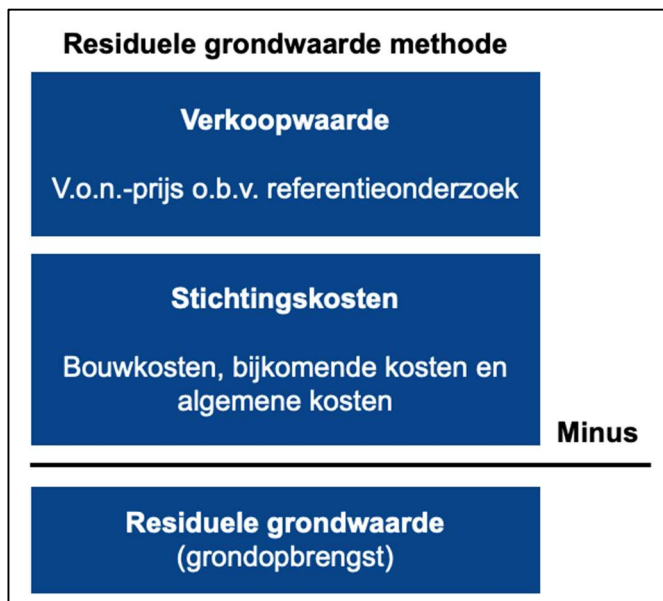
Afhankelijk van het type uit te geven of te verhuren grond zijn er verschillende methodes gebruikt om marktconforme waardes te bepalen. Onderstaand worden de gehanteerde methodes kort toegelicht en wordt aangegeven voor welke categorieën deze zijn toegepast.

1.2.1. RESIDUELE GRONDWAARDE METHODE

De residuele grondwaarde methode is een methode die kan worden toegepast om de waarde van een perceel grond te bepalen op basis van de waarde van het bouwwerk dat erop kan worden gerealiseerd. Het is belangrijk om rekening te houden met verschillende factoren, zoals de locatie en

bebouwingsmogelijkheden om de juiste opbrengsten en stichtingskosten te bepalen. Wijziging van deze parameters kan significante gevolgen hebben voor de uitkomst van de waardering.

De eerste stap is het bepalen van de potentiële verkoopopbrengst van het object dat op het perceel grond kan worden gebouwd. Dit gebeurt bijvoorbeeld aan hand van transacties van vergelijkbare objecten. Vervolgens worden de stichtingskosten bepaald die nodig zijn om dit object bebouwing te realiseren. De stichtingskosten bestaan voor het grootste gedeelte uit bouwkosten. Andere significante kostenposten zijn: bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico, en financieringskosten. De residuele waarde van de grond is de opbrengstpotentie minus de kosten om deze opbrengst te kunnen realiseren. Na het in mindering brengen van de stichtingskosten blijft dus de grondwaarde over. De grondwaarde van een eenheid kan gedeeld worden door het bijbehorende perceeloppervlak om inzicht te krijgen in de grondprijs per m².



Schematische toelichting residuele methode

1.2.2. COMPARATIEVE METHODE: TRANSACTIES

De grondwaarde voor vrijstaande woningen is bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Hierbij is gekeken naar vergelijkbare markttransacties. Er is gekeken naar kenmerken zoals de transactiedatum, ligging en eigenschappen van de referenties om een vergelijk te maken en een prijs te bepalen.

1.2.3. COMPARATIEVE METHODE: BELEID

Bij deze methodiek wordt het vergelijk gemaakt met de uitgifteprijsen die andere gemeentes hanteren. Deze methode is nuttig voor categorieën waarbij transacties in de markt schaars of slecht te vergelijken zijn. Dit omvat voornamelijk categorieën waarbij het grondgebruik een meer maatschappelijk karakter heeft en/of sprake is van publieke functies of voorzieningen.

1.2.4. GRONDQUOTE

De grondquote is een methode die is afgeleid van de residuele methode. De grondwaarde wordt hierbij berekend op basis van een percentage van de opbrengstpotentie of stichtingskosten van een object. Dit is een vereenvoudiging van de meer uitgebreide residuele methode. Een grondquote is aanzienlijk sneller dan de residuele methode en stelt een verhouding vast tussen een object en de waarde van de grond waar het object op staat.

1.2.5. TOEPASSING METHODIEKEN

De verschillende methodieken zijn als volgt toegepast.

Methode	Gebruikt voor
Residuele grondwaarde methode	○ Seriematige woningbouw (voor dure/middeldure huur i.c.m. DCF)
Comparatief: transacties	○ Kavels t.b.v. vrijstaande woningen ○ Bedrijfskavels
Comparatief: beleid	○ Sociale woningbouw ○ Maatschappelijke gronden ○ Huur/tijdelijk gebruik grond ○ Snippergroen, nutsvoorzieningen, PoP-stations en zendmasten
Grondquote	○ Pakketmuren

1.3. ONDERBOUWING

De hier genoemde grondprijzen zijn bepaald aan de hand van marktanalyses en referentieonderzoeken uitgevoerd door Gloudemans. Voor de markttransacties is gebruik gemaakt van verschillende transactiebronnen, waaronder het Kadaster en NVM-Brainbay. De in de residuele berekening gehanteerde stichtingskosten zijn gebaseerd op bouwkundig advies waarbij de bouwkosten en bijkomende kosten specifieke zijn vastgesteld op basis van actuele marktgegevens voor Heerlen. Het onderzochte gemeentelijk beleid en alle referenties die aan de grondslag liggen van de hier genoemde prijzen zijn opgenomen in het grondprijzadvies waarvan deze nota een afgeleide is.

1.4. COLOFON

Opgesteld door: gemeente Heerlen, domein ruimte, cluster Vastgoedontwikkeling
Op basis van advisering door Gloudemans

Publicatiedatum: Maart 2025

Contact

Website: www.Heerlen.nl
Telefoon: 045-5605040 of 14045
WhatsApp: 045-5605040
E-mail: Gemeente@Heerlen.nl

2. WONINGBOUW

De gemeente Heerlen heeft een opgave om woningen te realiseren van verschillende types en in verschillende prijsklassen. De grondprijs wonen is zodoende uitgesplitst op basis van verschillende soorten woningen en exploitatievormen.

2.1. WONINGBOUW KOOP

2.1.1. KAVELS T.B.V. VRIJSTAANDE WONINGEN

De grondwaarde voor vrijstaande woningen is bepaald aan de hand van de comparatieve methode. De residuele waardemethode is voor dit type kavels niet geschikt. Dit komt omdat het afwerkingsniveau, de constructie en vorm van de kavel en de woning bij vrijstaande woningen dusdanig van elkaar kunnen verschillen, dat een residuele berekening een vertekend beeld kan geven.

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² kavel excl. btw
Kavels t.b.v. vrijstaande woning	
Grondwaarde kavels	€ 275,00

Voor kavels ten behoeve van de realisatie van vrijstaande woningen geldt op voornoemde prijs een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit zogenaamde degressieve stelsel betekent het volgende prijsverloop bij toenemende kavelgrootte:

0 tot 500 m²	100%
500 tot 1.000 m²	50%
1.000 – 1.500 m²	25%
1.500 – 2.000 m²	12,5%

Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

2.1.2. SERIEMATIGE WONINGBOUW

Voor seriematige woningbouw is de residuele methode gebruikt. Hiervoor zijn normatieve woningtypes opgesteld op basis van marktonderzoek, waarbij tevens is gekeken naar doelen en beleid uit beleidsstukken zoals de Woonvisie en de Regiodeal 2.0. De grondwaardes zijn gebaseerd op onderstaande normmetrages.

Type woningbouwgrond	Norm woning (gbo) metrage	Norm kavel metrage
Seriematige woningbouw koop		
Rijwoning betaalbaar-laag	80 m ²	115 m ²
Rijwoning betaalbaar-midden	100 m ²	135 m ²
Rijwoning betaalbaar-hoog	120 m ²	185 m ²
Rijwoning koop-duur	130 m ²	225 m ²
Twee-onder-een-kapwoning Koop duur (tot NHG)	130 m ²	240 m ²
Twee-onder-een-kapwoning Koop duur (vanaf NHG)	145 m ²	280 m ²

Aan deze normmetrages kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente houdt zich voorbehouden om te kiezen voor maatwerk voor ontwikkelingen waarbij woningtypes of kavels significant afwijken van de genoemde normmetrages of wanneer er sprake is van bijzondere woningeigenschappen of omgevingsfactoren.

Voor seriematige woningbouw gelden de volgende minimale grondprijzen per m² uitteefbare kavel.

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² kavel excl. btw
Seriematige woningbouw koop	
Rijwoning betaalbaar-laag	€ 240,00
Rijwoning betaalbaar-midden	€ 240,00
Rijwoning betaalbaar-hoog	€ 315,00
Rijwoning koop-duur	€ 310,00
Twee-onder-een-kapwoning Koop duur (tot NHG)	€ 255,00
Twee-onder-een-kapwoning Koop duur (vanaf NHG)	€ 265,00

Ten behoeve van differentiatie van de woningvoorraad en verbetering van de woonmix kan de gemeente op voornoemde prijzen een korting toepassen op basis van de huidige leefbaarheid. Deze beoordeling volgt aan de hand van de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Als indicatie voor deze correctie geldt een korting van 5% voor ontwikkelingen in gebieden die de Leefbaarometerklasse 'zwak' hebben, 10% voor gebieden met de beoordeling 'onvoldoende' of 15% voor gebieden met de beoordeling ruim of zeer onvoldoende (niet cumulatief). Toepassing van deze korting zal in alle gevallen onderhavig zijn aan beoordeling van de gemeente en geldt alleen voor ontwikkelingen met een positief effect op de woonmix en leefbaarheid. De korting kan, afhankelijk van gemeentelijke beoordeling, ook van toepassing worden verklaard op ontwikkelingen die juist in leefbaarheid draagkrachtige buurten woningen in een goedkoper segment toevoegen, daardoor bijdragen aan een betere spreiding van doelgroepen en (bij voorkeur direct) kwetsbare buurten versterken.

Voor de realisatie van parkeerplaatsen in het publiek gebied wordt door de gemeente een bijdrage geheven per te realiseren parkeerplaats. Deze bijdrage zal worden vastgesteld aan de hand van de locatie en eigenschappen van de te realiseren parkeergelegenheid.

Bij bijzondere verkoopvormen zoals koopgarantregelingen, Duokoop en soortgelijke constructies wordt maatwerk toegepast en worden de verkoopvoorwaarden juridisch vastgelegd.

2.2. WONINGBOUW SOCIALE HUUR

De grondprijs voor sociale woningbouw is meer een beleidsmatige afweging van de gemeente en minder een op basis van taxatie gebaseerde uitgifteprijs. Er is sprake van een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) welke te maken heeft met een hoge mate regulatie. Zo kan de huurwoning niet zonder toestemming van de gemeente worden verkocht tijdens de instandhoudingsperiode.

Type woningbouwgrond	Uitgifteprijs per wooneenheid excl. btw
Woningbouw sociale huur (tot liberalisatiegrens)	
Sociale huur eengezinswoning	€ 20.000,00 per woning
Sociale huur appartement	€ 17.500,00 per appartement

2.3. WONINGBOUW HUUR, MIDDELDUUR EN DUUR

Huurwoningen hebben in vergelijking met koopwoningen normaal gesproken een lagere marktwaarde. Net als bij sociale woningbouw hangt de grondprijs voor (middel)dure huurwoningen nauw samen met de exploitatievoorwaarden en de bouwvorm waarin de woningen worden gerealiseerd. Factoren zoals het huurprijsniveau, looptijd en de exploitatiekosten hebben bijvoorbeeld effect op de uiteindelijke grondprijs. Een woning die na 10 uitgepand mag worden zal bijvoorbeeld een ander opbrengstniveau kennen dan een huurwoning waarbij voor minimaal 20 jaar conform middenhuur verhuurd moet worden.

Onderstaande grondprijzen betreffen een indicatieve grondprijs. Voor de uitgifte van gronden voor dure of middeldure huur zal de grondprijs residueel worden bepaald op basis van de overeen te komen exploitatievoorwaarden en de te realiseren woningen.

Type woningbouwgrond	Uitgifteprijs per m ² kavel excl. btw
Huur middelduur/duur*	
Middeldure huur (grondgebonden)	€ 135,00 (indicatief)
Dure huur (grondgebonden)	€ 180,00 (indicatief)
Middeldure huur (appartementen)	€ 25.000,00 per appartement

*: met langdurige instandhoudingsverplichting t.b.v. beschikbaarheid doelgroep. Prijzen zijn indicatief, minimaal grondprijs sociale woningbouw

Als ondergrens voor deze categorieën geldt de grondprijs voor sociale woningbouw.

3. BEDRIJFSKAVELS

Op basis van marktanalyse en referentieonderzoek zijn grondprijzen bepaald met behulp van de comparatieve methode. Er is een algemene grondprijs voor de gemeente vastgesteld, alsmede uitsplitsingen voor verschillende bedrijventerreinen binnen de gemeente. Deze prijzen zijn gebaseerd op de specifieke ligging en mogelijkheden die deze bedrijventerreinen bieden.

Type bedrijfsgrond	Uitgifteprijs per m ² kavel excl. btw
Bedrijfsgrond algemeen	€ 110,00
Bedrijventerrein Coriopolis (Geleendal)	Reguliere kavels: € 125,00 Zichtlocaties: € 135,00 Kantoorgebouwen*: Maatwerk
Bedrijventerrein Emma	€ 100,00
Bedrijventerrein Crama-Husken-De Vrank	€ 115,00
Mee te verkopen groen-/restroken (zonder bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden)	10% van respectievelijke uitgifteprijs

*: Minimaal grondprijs regulier/zicht

Kavels worden voor de uiteindelijke prijsbepaling op kavelniveau beoordeeld. Voor kavels met bijzondere kaveleigenschappen of unieke gebruiksmogelijkheden kan de grondprijs worden bepaald middels een maatwerk taxatie. Dit geldt zeker voor kavels groter dan 1 hectare.

4. MAATSCHAPPELIJKE GROND

Voor de grondwaarde van gronden met een maatschappelijke functie is een verschil op te maken tussen maatschappelijke publieke functies zonder winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt. Onder niet commerciële voorzieningen vallen onder andere onderwijsinstellingen, overheidsgebouwen, verzorgingshuizen, ziekenhuizen, religieuze gebouwen en kazernes voor brandweer en politie. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk zijn onder andere sportscholen, geprivatiseerde medische praktijken en geprivatiseerde kinderdagverblijven en opleidingsinstituten.

Voor commerciële maatschappelijke functies hebben de potentiële invulling en uitwerking een sterk effect op de waarde. Hiervoor geldt dat de grondprijs wordt bepaald via een maatwerktaxatie waarbij de grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke grond als ondergrens geldt. Bij ontwikkelingen waarbij het FSI (Floor space index¹) groter of gelijk is aan de perceelgrootte wordt de prijs bepaald op basis van het bruto vloeroppervlak in plaats van het kaveloppervlak.

Voor onbebouwde maatschappelijke gronden zoals sportvelden en scouting- en hobbyterreinen is een aparte grondprijs opgenomen. Afhankelijk van de perceelgrootte en aard van de ontwikkeling wordt geadviseerd om met 50% tot 75% van de prijs af te kunnen wijken.

¹ Floor space index: de verhouding tussen het vloeroppervlak van een gebouw en de omvang van het perceel waarop deze staat.

Type kavel	Uitgifteprijs per m ² kavel excl. btw
Maatschappelijke functie (niet-commercieel)	€ 120,00 (Per m ² bvo indien FSI ≥ 1)
Maatschappelijke functie (niet-commercieel, onbebouwd terrein)	25-50% van waarde niet commercieel
Maatschappelijke functie (commercieel)	Maatwerk

5. HUUR EN TIJDELIJK GRONDGEBRUIK

Er zijn verschillende soorten grondgebruik waarbij de gemeente de grond in gebruik geeft middels een tijdelijke gebruiksvorm. Dit kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van een huurovereenkomst, vestiging van een opstalrecht of uitgifte in erfpacht. Per type wordt in alle gevallen gekeken welke vorm van uitgifte het beste aansluit bij de situatie.

Op basis van onderzoek wordt een algemeen huurtarief vastgesteld van 4% van de grondwaarde. Deze is van toepassing voor de huur van grond voor parkeren en voor weilandpercelen voor niet-agrarisch gebruik. Voor landbouwgronden gelden wettelijke kaders voor grondgebruik. Reguliere pacht geschiedt via de geldende pachtnormen van de Rijksoverheid, specifiek de pachtnorm regionorm Zuid-Limburg. Voor geliberaliseerde pacht gebeurt uitgifte via openbare inschrijving of loting conform het Didam-arrest. Voor bijzondere types grondgebruik, zoals tankstations en hoogspanningsmasten, geldt dat prijzen via maatwerk worden bepaald.

Categorie	Huurprijs per jaar excl. btw
Tankstations/benzineverkooppunten	Maatwerk
Parkeerplaatsen	4% van grondwaarde per jaar
Pakketmuren*	4% van grondwaarde per jaar
Hoogspanningsmasten	Maatwerk
Landbouwgrond (reguliere pacht)	€ 1.100,00 per ha (o.b.v. pachtnorm)**
Landbouwgrond (geliberaliseerde pacht)	Openbare inschrijving/loting conform Didam-arrest
Weilandpercelen (niet agrarisch gebruik)	4% van grondwaarde

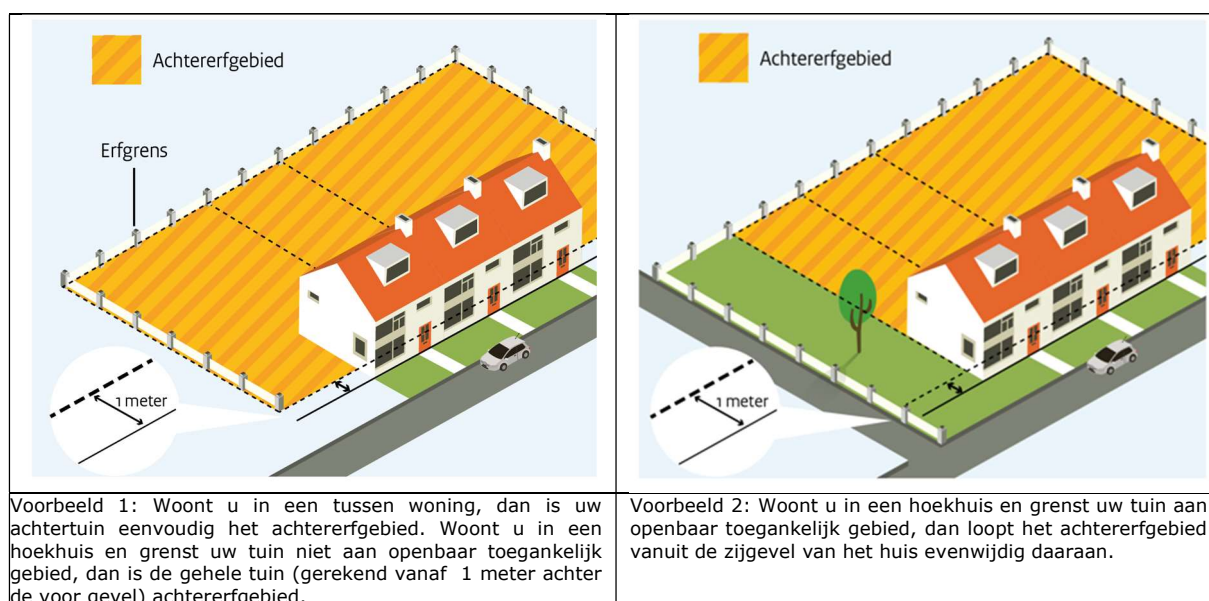
*: en vergelijkbare soorten gebruik

** : geldig tot herziening pachtnormen d.d. 1-7-2025

6. GROEN- EN RESTROKEN

Gronden die voor snippergroen in aanmerking komen worden over het algemeen gebruikt voor tuinuitbreidingen. Over het algemeen betreffen dit kleine stroken grond die voor de gemeente geen belangrijke functie meer hebben. De grond maakt geen deel (meer) uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. De stroken grond grenzen direct aan de percelen waar de tuinuitbreiding wordt gewenst.

Dit soort grond ontleent zijn waarde aan het extra woongenot dat ermee gecreëerd kan worden. Om deze reden betreft de prijs voor snippergroen dan ook als een afgeleide van woningbouwgrond waarbij de afslag ten opzichte van die prijs afhangt van de extra gebruiksmogelijkheden die de grond biedt. Er wordt een onderscheid aangebracht tussen voorerfgebied en achtererfgebied (zie verbeelding). Achtererfgebied biedt over het algemeen meer woongenot door factoren zoals de hogere mate van privacy, ruimere gebruiksmogelijkheden en in sommige gevallen de mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw.



Figuur: toelichting definiëring achtererfgebied, Informatiepunt Leefomgeving

Type grond	Grondprijs per m ² kavel (kosten koper)
Achtererfgebied	€ 75,00 per m ²
Voorerfgebied	€ 50,00 per m ²

7. OVERIGE CATEGORIEËN

7.1. NUTSVOORZIENINGEN EN POP-STATIONS

Ten behoeve van nutsvoorzieningen in de vorm van nutsvoorzieningen wordt een vaste grondprijs gehanteerd. Onder 'nutsvoorzieningen' wordt in het kader van onderhavig grondprijzadvies verstaan: voorzieningen ten behoeve van gas, water en elektriciteit of andere energievoorzieningen. Hierbij geldt een minimale transactieprijs van € 2.000,00. Voor grotere transacties van meer dan 100 m² wordt maatwerk toegepast. De grondprijs en kaders voor grond voor PoP-stations is gelijk aan die van 'traditionele' nutsvoorzieningen. Omdat dit een nieuwer type nutsvoorziening is, zal er in sommige gevallen worden gekozen voor uitgifte middels meer tijdelijke vormen van gronduitgifte. Bijvoorbeeld via een gebruiksovereenkomst, een huurovereenkomst of een opstalrecht (of door het opnemen van een eerste recht van koop of kettingbeding).

7.2. PAKKETMUREN

Door de grote toename van pakketbezorging in de afgelopen jaren is in Nederland de zogenaamde 'pakketmuur' sterk opgekomen: gebouwde afhaalpunten waar burgers zelf bezorgde pakketjes kunnen ophalen. Dit is gunstig voor zowel burgers als voor de bezorgers die in één keer een groot aantal pakketjes kunnen bezorgen en niet het risico hebben dat er niet wordt open gedaan. Er wordt een grondprijs gehanteerd op basis van een grondquote over de stichtingskosten van de te realiseren pakketmuur. Op deze manier is de grondprijs in proportie tot de realisatiekosten van de pakketmuur. Op deze manier beweegt de uitgifteprijs op een natuurlijke manier mee met het type en de kosten voor de betreffende pakketmuur. Net als voor nutsvoorzieningen geldt een minimumbedrag van € 2.000,00. Deze uitgifteprijs en voorwaarden gelden tevens voor soortgelijke voorzieningen.

7.3. RETRIBUTIE ZENDMASTEN

Grondgebruik voor zendmasten wordt vastgelegd middels een opstalrecht met een jaarlijkse retributie. De looptijd en voorwaarden van dit opstalrecht zullen per situatie worden vastgesteld. De retributie betreft een vast bedrag per zendmast met een opslag per extra gebruiker.

7.4. OVERZICHT OVERIGE CATEGORIEËN

Voor voornoemde categorieën gelden de volgende grondprijzen:

Categorie	Uitgifteprijs per m ² grond excl. btw
Nutsvoorzieningen	€ 160,00*
PoP-stations	€ 160,00*
Pakketmuren	Grondquote van 20% van de stichtingskosten*
Retributie zendmasten	€ 6.250,00 per zendmast € 1.500,00 per additionele gebruiker

*: Minimumbedrag per transactie: € 2.000,00

Bij toepassing van tijdelijke gebruiksvormen bij de categorieën nutsvoorzieningen, PoP-stations en pakketmuren wordt in beginsel aangesloten bij het onder §5 genoemde huurtarief van 4% van de grondwaarde per jaar. Hierbij geldt aanvullend dat de retributie minimaal kostendekkend is voor de door de gemeente gemaakte kosten. Voor opstalrechten met eenmalige retributie geldt de uitgifteprijs.

8. SAMENVATTING UITGIFTEPRIJZEN

Recapitulerend worden de verschillende prijzen hieronder nogmaals benoemd.

UITGIFTEPRIJZEN WONINGBOUWGROND

Type woningbouwgrond	Uitgifteprijs per m ² kavel excl. btw
Kavels t.b.v. vrijstaande woning	
Grondwaarde kavels	€ 275,00
Seriematige woningbouw	
Rijwoning betaalbaar-laag	€ 245,00
Rijwoning betaalbaar-midden	€ 240,00
Rijwoning betaalbaar-hoog	€ 315,00
Rijwoning koop-duur	€ 310,00
Twee-onder-een-kapwoning Koop duur (tot NHG)	€ 255,00
Twee-onder-een-kapwoning Koop duur (vanaf NHG)	€ 265,00
Sociale woningbouw tot liberalisatiegrens	
Sociale woningbouw eengezins	€ 20.000,00 per woning
Sociale woningbouw appartement	€ 17.500,00 per woning
Huur middelduur/duur*	
Middeldure huur (grondgebonden)	€ 135,00 (indicatief)
Dure huur (grondgebonden)	€ 180,00 (indicatief)
Middeldure huur (appartementen)	€ 25.000,00 per appartement

*: met langdurige instandhoudingsverplichting t.b.v. beschikbaarheid doelgroep. Prijzen zijn indicatief, minimaal grondprijs sociale woningbouw

UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

Type bedrijfsground	Uitgifteprijs per m ² kavel excl. btw
Bedrijfsground algemeen	€ 110,00
bedrijventerrein Coriopolis (Geleendal)	Reguliere kavels: € 125,00 Zichtlocaties: € 135,00 Kantoorgebouwen**: Maatwerk
bedrijventerrein Emma	€ 100,00
bedrijventerrein Crama-Husken-De Vrank	€ 115,00

** : Minimaal grondprijs regulier/zicht

UITGIFTEPRIJZEN MAATSCHAPPELIJKE GRONDEN

Type kavel	Uitgifteprijs per m ² kavel excl. btw
Maatschappelijke functie (niet-commercieel)	€ 120,00 (Per m ² bvo indien FSI ≥ 1)
Maatschappelijke functie (niet-commercieel, onbebouwd terrein)	25-50% van waarde niet commercieel
Maatschappelijke functie (commercieel)	Maatwerk

HUUR/TIJDELIJK GRONDGEBRUIK

Categorie	Huurprijs excl. btw
Tankstations/benzineverkooppunten	Maatwerk
Parkeerplaatsen	4% van grondwaarde
Pakketmuren	4% van grondwaarde per jaar
Hoogspanningsmasten	Maatwerk
Landbouwgrond (reguliere pacht)	€ 1.100,00 per ha (o.b.v. pachtnorm)***
Landbouwgrond (geliberaliseerde pacht)	Openbare inschrijving/loting conform Didam-arrest
Weilandpercelen (niet agrarisch gebruik)	4% van grondwaarde

***: Geldig tot herziening pachtnormen d.d. 1-7-2025

UITGIFTEPRIJZEN GROEN- EN RESTROKEN

Type grond	Grondprijs per m ² kavel (kosten koper)
Achtererfgebied	€ 75,00 per m ²
Voorerfgebied	€ 50,00 per m ²

UITGIFTEPRIJZEN OVERIGE CATEGORIEËN

Categorie	Uitgifteprijs per m ² excl. btw
Nutsvoorzieningen	€ 160,00****
PoP-stations	€ 160,00****
Pakketmuren	Grondquote van 20% van de stichtingskosten****
Retributie zendmasten	€ 6.250,00 per zendmast € 1.500,00 per additionele gebruiker

****: Minimumbedrag per transactie: € 2.000,00