

GRONDPRIJSBRIEF 2017



Vastgesteld in de gemeenteraad van 22 februari 2017

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten.....	3
1.2	Beslispunten en belangrijke veranderingen:.....	3
2.	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	4
2.1	Bestaande woningbouw.....	4
2.2	Prijzen kavels nieuwbouw.....	5
2.3	Bouwkavels vrije sector nieuwe verkaveling	5
2.4	Bouwkavels vrije sector bestaande projecten	6
2.5	Grondprijzen sociale woningbouw.....	8
2.6	Stimuleren grondverkopen woningbouw	8
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN.....	9
3.0	Marktonderzoek bedrijventerreinen.....	9
3.1	Ontwikkelingen bedrijventerreinen.....	9
3.2	Grondprijzen bedrijventerreinen.....	11
3.3	Stimuleren grondverkopen bedrijventerreinen	12
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG.....	13
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	13
4.1.1	Onbebouwde voorzieningen.....	13
4.1.2	Bebouwde voorzieningen	13
4.2	Grondprijzen zorgsector.....	13
4.3	Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig).....	13
4.4	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	14
4.5	Reststroken	14
4.6	Rente	14
4.7	VON-prijzen – levering bouwrijpe grond	14
5.	INGANGSDATUM.....	16

Bijlage 1: Groenstrokenmodel

Bijlage 2: Kaarten bedrijventerreinen

Bijlage 3: Taxaties Homevision

Bijlage 4: Rapport Buck International (niet-openbaar)

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. Bij het vaststellen van de grondprijsbrief 2015 is voor het laatst een onafhankelijk marktonderzoek uitgevoerd.

Voor 2017 hebben we onderzoeken laten uitvoeren door Homevision en Buck Consultants International (Buck) voor respectievelijk woningbouw en bedrijventerreinen. Deze rapporten liggen voor de gemeenteraad ter inzage (bijlagen 3 en 4).

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 standaardinrit (tot aan kavelgrens).
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de geldende "algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels Gemeente Weert" en de "algemene verkoopwaarden bedrijfskavels".
- Gemeente Weert". Deze worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf **1 maart 2017** 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.

1.2 Beslispunten en belangrijke veranderingen:

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2017 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 maart 2017 van toepassing.

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

Bij nieuwe verkavelingen in woningbouwgebieden (Laarveld fase 2 en Laurentius Swartbroek) is de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

In bestaande verkavelingen wordt uitgegaan van de residuele berekening en waar nodig vervangen door een taxatie. De grondprijzen uit de residuele berekeningen blijven in 2017 gelijk aan 2016.

De grondprijzen en de prognose voor de afzet van de bedrijventerreinen zijn gebaseerd op het onderzoek van Buck. Uitgezonderd enkele aanpassingen blijven de prijzen 2017 gelijk aan 2016.

In Kampershoek 2.0 wordt meer dan voorheen uitgegaan van een verkaveling met grootschalige logistiek. Vanaf 2017 is voor deze categorie een afzonderlijke prijs opgenomen.

De afzetprognose voor Kampershoek 2.0 gaat uit van gemiddeld 3,2 ha per jaar.

Bij commerciële voorzieningen wordt in 2017 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

Bij transacties beneden de 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

Vanaf 2017 is de grondprijs voor een interne levering gelijk aan de kostprijs van de kavel.

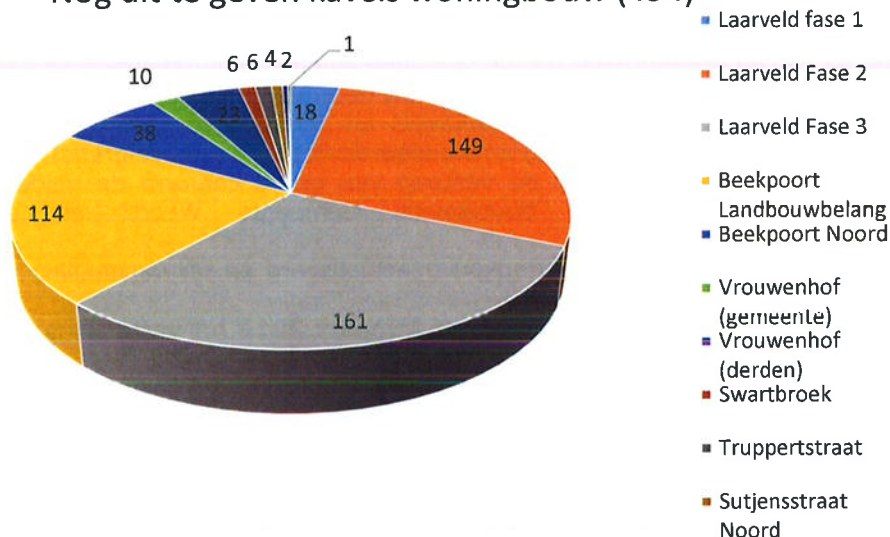
Het college is bevoegd om bij reststroken een afwijkende grondprijs te berekenen.

De gemeente Weert hanteert in overeenkomsten met derden de geldende wettelijke rente voor consumententransacties, met een minimum van 3,25%. In verband met kosten van risico en administratie wordt voor de erfpachtcanon een opslag gehanteerd van 0,5% en daarmee vastgesteld op 3,75% van de grondwaarde.

2. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

De crisis op de woningmarkt is voorbij. De vraag naar woningen blijft toenemen, terwijl het aanbod afneemt. In onderstaand diagram treft een overzicht aan van de woningbouwkavels met de aantallen zoals opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties. Omdat nog niet alle plannen van een uitgewerkte verkaveling zijn voorzien kunnen deze afwijken van de bouwmogelijkheden in de bestemmingsplannen.

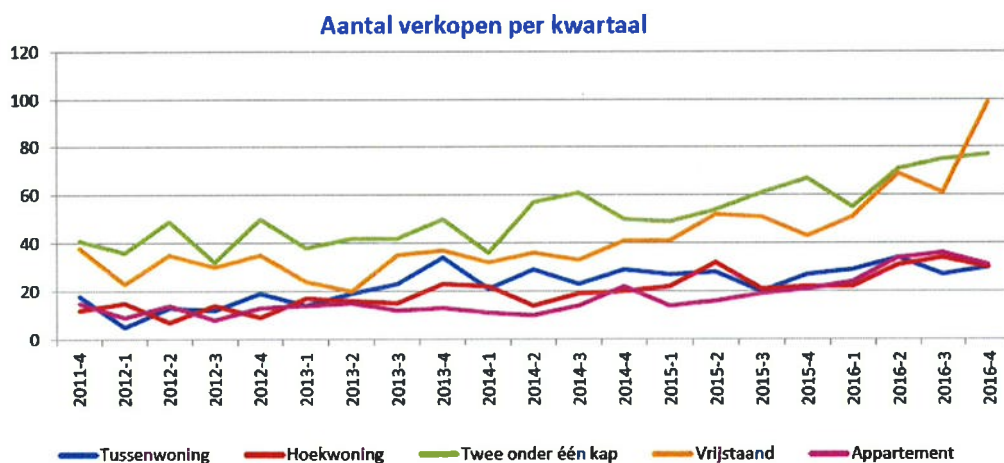
Nog uit te geven kavels woningbouw (494)



Figuur 2.1

2.1 Bestaande woningbouw

De markt voor bestaande woningen is aangetrokken. Vanaf 2013 neemt het aantal transacties weer toe. In figuur 2.2 worden de verkopen van NVM makelaars in de regio Weert (Weert, Nederweert, Leudal en Maasgouw ged.) per kwartaal per woningcategorie weergegeven. Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en het derde doen het vaak wat minder goed. Ook andere indicatoren zoals de verkooptijden verkochte woningen en het verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs ontwikkelen zich in positieve zin.



Figuur 2.2 (Aantal verkopen NVM-makelaars, regio Weert)

Ook ten aanzien van de prijzen was 2013 het jaar waarin de bodem werd bereikt. Vergeleken met een jaar eerder is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS in het 3^e kwartaal 2016 voor Nederland gestegen met totaal met 5,6%.

2.2 Prijzen kavels nieuwbouw

Het afpellen van de grondwaarde uit de verkoopwaarde van de woning wordt in de nieuwe Grondprijnsbrief alleen nog toegepast voor de bestaande verkavelingen (paragraaf 2.4). Al geruime tijd hanteert de gemeente Weert grondprijzen die zijn gedifferentieerd naar locatie van het project, naar woningcategorie en naar grootte van de kavel. Voor de nieuw te ontwikkelen plannen wordt deze differentiatie aangevuld met de ligging van de individuele kavels ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het omliggende openbare gebied. Hierdoor is het niet langer mogelijk te werken met normatieve residuele berekeningen, maar zal de grondprijs worden bepaald door een onafhankelijke taxatie van de kavels.

2.3 Bouwkavels vrije sector nieuwe verkaveling

De gemeente zet een nieuwe stap in de differentiatie van grondprijzen. Nadat al eerder is gedifferentieerd op basis van locatie van het project, woningcategorie en grootte van de kavel is ook de specifieke ligging van de individuele kavel van belang. Ook deze factor is van belang om te weten welke prijs een koper bereid is te betalen. Dit betekent dat het niet langer mogelijk is om een normatieve residuele berekening te hanteren en wordt voor nieuwe verkavelingen (en in sommige situaties ook bestaande kavels) de grondprijs bepaald door een taxatie per kavel. Homevision is gevraagd om de prijzen van de resterende kavels van Laarveld Fase 1 en de nieuwe kavels van Laarveld Fase 2, de kavels Swartbroek (Laurentius) en een aantal per 1-1-2016 bestaande kavels in Vrouwenhof (4), Swartbroek (2) en Altweeterheide (1) te taxeren. De taxaties opgesteld per project (en uitgewerkt per kavel) zijn als bijlage 3 toegevoegd aan de Grondprijnsbrief 2017. Om een beeld te geven hoe deze taxaties zich verhouden tot de prijzen op basis van de normatief residuele berekening in 2016 zijn deze weergegeven in tabel 2.1. Deze tabel bevat de gemiddelde waarden en kan daarom niet gebruikt worden om de kavelprijzen te berekenen. De waarden kunnen ook niet vergeleken worden met de prijzen in tabel 2.2, aangezien deze nog kunnen dalen door de staffeling.

Gemiddelde van de taxaties uitgedrukt in een bedrag per m ²		Projectbouw (bedragen VON, afgerond op hele euro's)			Vrijstaand
		Starter	2 [^] 1kap	Geschakeld	
Laarveld fase 1 (18 kavels)	Grondprijnsbeleid 2017		€ 257,00	€ 260,00	€ 225,00
	Residueel 2016		€ 240,00	€ 283,00	€ 225,00
Laarveld Fase 2 (149 kavels)	Grondprijnsbeleid 2017	€ 251,00	€ 260,00	€ 269,00	€ 257,00
	Residueel 2016	€ 312,00	€ 252,00	€ 281,00	€ 258,00
Swartbroek (6 kavels)	Grondprijnsbeleid 2017		€ 190,00		€ 136,00
	Residueel 2016		€ 198,00		€ 158,00
Altweeterheid (1 kavel)	Grondprijnsbeleid 2017				€ 195,00
	Residueel 2016				€ 200,00
Vrouwenhof (4 kavels)	Grondprijnsbeleid 2017				€ 233,00
	Residueel 2016				€ 237,00

Tabel 2.1

Door de individuele taxaties van de kavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en willen we voorkomen dat (te) dure kavels overblijven en dat te weinig wordt gevraagd voor de meest gewilde kavels.

Opvallende verschillen betreffen de grondprijzen voor de starterswoningen in Laarveld fase 2, de geschakelde woningen en de 2¹ kap woningen in fase 1. Ten aanzien van de starterswoningen kan worden opgemerkt dat er in de residuele berekeningsmethode uit 2016 van de rijwoning geen rekening is gehouden met een maximale koopsom van € 170.000,00 per woning. Dit is bepaald in het exploitatieplan 2009 1^e herziening. Voor de tweekappers blijkt dat de waarden volgens taxatie hoger uitpakt dan de residuele berekening. De geschakelde woningen in Laarveld fase 1 hebben een beperkte bouwhoogte (1 laag) waardoor de waarde per m² kavel daalt.

De voormalige locatie van de Laurentiuschool in Swartbroek is opnieuw verkaveld en levert een iets lagere waarde op dan de residuele berekening aangeeft. De overige kavels in Swartbroek, Altweerderheide en Vrouwenhof zijn getaxeerd omdat het moeilijk blijkt deze te verkopen. Het taxeren heeft op één uitzondering na niet geleid tot grote prijsverschillen. Dit betekent dat we ons zullen beraden op andere methoden om deze kavels te kunnen verkopen.

Overige categorieën vrije sector

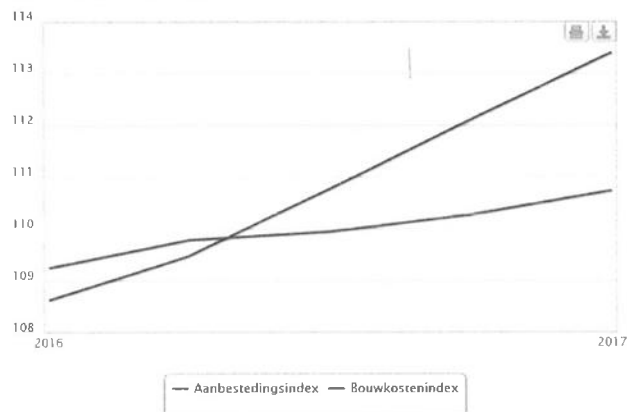
Op dit moment zijn er (nog) geen plannen met vrije sector huurwoningen (grondgebonden en appartementen) en koopappartementen. Zodra deze plannen er wel zijn zullen ook de prijzen van deze kavels middels een taxatie worden bepaald.

2.4 Bouwkavels vrije sector bestaande projecten

Voor de bepaling van de prijsontwikkeling van kavels voor nieuwbouwwoningen van bestaande verkavelingen gebruiken we de residuele berekening. In deze methode wordt de prijsontwikkeling van bestaande woningen afgezet tegen de kostenstijging van de te bouwen woningen. Uit informatie van het CBS is af te leiden dat de Prijsindex Bestaande Koopwoningen in het 3^e kwartaal 2016 voor Nederland totaal met 5,6% is gestegen ten opzichte van 1 jaar eerder. In hoeverre dit doorwerkt naar de grondprijs voor nieuwbouwwoningen is afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwkosten. Deze ontwikkeling wordt weergegeven in de Bouwkostenindex (figuur 2.3). Door de toename van bouwproductie gaan de aannemers hogere marges vragen. Deze ontwikkeling is terug te vinden in de Aanbestedingsindex (ook in figuur 2.3). De bouwkosten stijgen met ruim 1,5%, maar de aanbestedingsindex met bijna 5%. Gemiddeld genomen over heel Nederland stijgen de kosten van het realiseren van een woning met 6,5%. Deze stijging maakt duidelijk dat de waardestijging van de bestaande woningen niet één op één kan worden doorvertaald naar de bouwkavels.

Bouwkostenindex

2016 - 2017 (2007 = 100)



Figuur 2.3 (uit Bouwkostenkompas)

Deze prijsontwikkelingen geven weinig ruimte prijzen te verhogen. Ook de taxaties voor de nieuweverkavelingen (paragraaf 2.3) laten niet zien dat de kavelprijzen al kunnen stijgen. Voorgesteld wordt de prijzen voor de bestaande verkavelingen in 2017 niet te verhogen. Een aantal kavels uit bestaande projecten is op grond van locatiespecifieke redenen meegenomen in de taxatieronde

In tabel 2.2 staan de grondprijzen **per m² Vrij Op Naam** vermeld voor de op 1 januari 2016 reeds in verkoop staande bouw kavels.

		Rijwoning	2 ¹ kap	Vrijstaand
Vrouwenhof (6 kavels)	Grondprijsbeleid 2017			€ 255,00
	Grondprijsbeleid 2016			€ 255,00
Sutjensstraat Noord (4 kavels)				
		Rijwoning	2 ¹ kap	Vrijstaand
	Grondprijsbeleid 2017		€ 270,00 ¹⁾	
	Grondprijsbeleid 2016		€ 270,00 ¹⁾	
Ad ¹⁾ : Betreft bestaande overeenkomst				
		Rijwoning	2 ¹ kap	Vrijstaand
Truppertstraat (6 kavels)	Grondprijsbeleid 2017			€ 205,00
	Grondprijsbeleid 2016			€ 205,00
Hushoverweg (2 kavels)				
		Rijwoning	2 ¹ kap	Vrijstaand
	Grondprijsbeleid 2017			€ 253,00
	Grondprijsbeleid 2016			€ 253,00

Tabel 2.2

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.

Staffeling

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 alleen van toepassing bij kavels zoals bedoeld in tabel 2.1.

In tabel 2.3 is per woningtype het optimale kaveloppervlak weergegeven.

Woningtype	Categorie	Optimaal oppervlak van de kavel (m ²)
Rijwoning	Sociale huur / koop	120-175
2 ¹ kap	vrije sector huur of koop	200-300
Vrijstaand	Vrije sector / dure projectbouw	300-400
Appartement	(Sociale) huur en vrije sector	n.v.t.

Tabel 2.3

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

Tabel 2.4

Tabel 2.4 laat per woningtype een indeling in 4 prijscategorieën zien:

In de eerste oppervlaktecategorie wordt de grondprijs voor 100% doorgerekend. Bij kavels die groter zijn en tevens in de tweede, derde of vierde categorie vallen wordt 75%, 50% of 25% van de grondwaarde over de vierkante meters gerekend die vallen binnen de staffel van de tweede, respectievelijk derde of vierde categorie.

Bij de per 1 januari 2016 nieuw te ontwikkelen deelgebieden is geen sprake meer van staffeling, aangezien deze kavels individueel zijn getaxeerd en er dus al rekening is gehouden met woningcategorie, de oppervlakte en de liggingsfactoren.

2.5 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 2017 € 635,05 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 635,05 en € 710,68 per maand). Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor het grondprijsbeleid 2017.

Als een sociale huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepond) of wordt gewijzigd in vrije sector huur, 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 2016 voor sociale huurwoningen voor corporaties blijft gehandhaafd voor 2017.

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

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW		
grondprijsbeleid		
	beneden de aftoppingsgrens	
	grondgebonden	appartementen
2017	€ 167,00	kavelprijs € 20.819,-
2016	€ 167,00	kavelprijs € 20.819,-
	tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	
	grondgebonden	appartementen
2017	€ 194,00	kavelprijs € 24.267,-
2016	€ 194,00	kavelprijs € 24.267,-

Tabel 2.5

2.6 Stimuleren grondverkoop woningbouw

De Europese Commissie heeft een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. 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 bouw kavels.

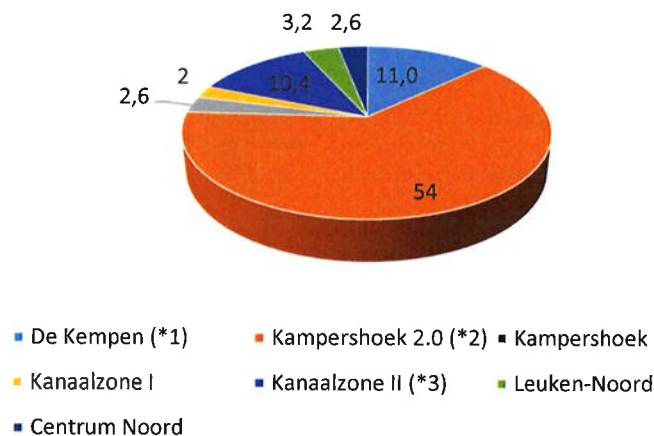
Het college is bevoegd om – wanneer daartoe aanleiding bestaat – overeenkomsten te sluiten die met in achtneming van bovenstaande voorwaarden afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

3. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.0 Marktonderzoek bedrijventerreinen

Het voorstel voor de grondprijzen van de bedrijventerreinen voor het jaar 2017 is gebaseerd op het marktonderzoek van Buck Consultants International (Buck) (Bijlage 4). In tegenstelling tot de woningbouwkavels is er in Weert wel concurrentie van uitgifte bedrijventerreinen door derden. In dit onderzoek worden de grondprijzen bepaald op basis van locatieprofiel en marktpositie. Voorts wordt in het rapport aandacht besteed aan marktontwikkeling en marktstrategie. Ook deze beide aspecten zijn mede bepalend voor de hoogte van de grondprijzen en het uitgiftetempo. Om de onderhandelingspositie niet te schaden zal het rapport van Buck niet openbaar gemaakt worden.

Aanbod uitgifbaar bedrijventerreinen (86 ha)



Figuur 3.1

- Ad 1) Gedeeltelijk posities van derden
- Ad 2) Ruim 18 ha wordt uitgegeven door derden
- Ad 3) Grondexploitatie van derden

3.1 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

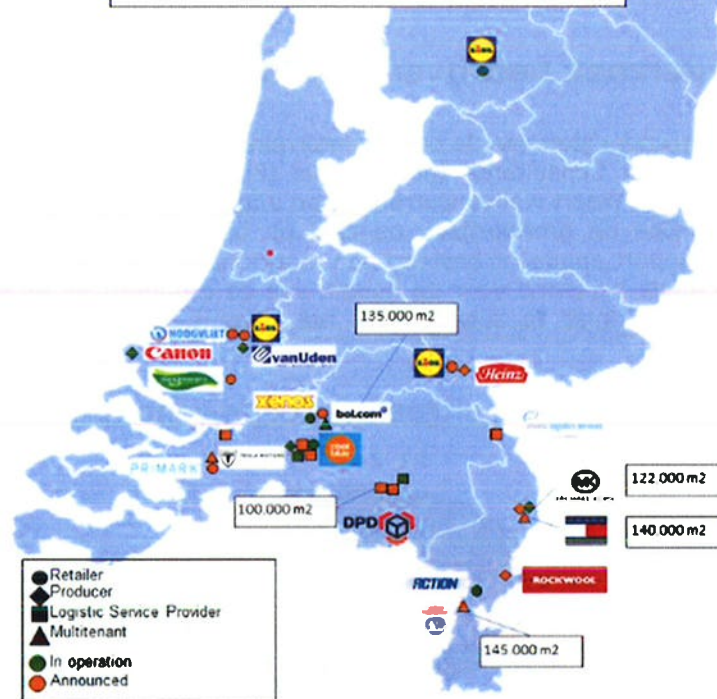
Ook in 2016 is veel gesproken met derde partijen om de afzet van bedrijventerreinen te realiseren. Op basis van de vele gesprekken met geïnteresseerde partijen, de beschikbaarheid van de multimodale terminal De Kempen en de uitkomsten van het marktonderzoek van Buck zijn we optimistisch over de afzetverwachtingen. In hoofdstuk 4 van het rapport van Buck worden de ontwikkelingen en trends in de markt voor bedrijventerreinen beschreven. Hierin wordt benadrukt dat bedrijven die te maken hebben met internationale logistiek vooral geïnteresseerd zijn in grote aaneengesloten logistieke kavels, die goed ontsloten zijn. Daarnaast is er een voorkeur voor een nieuwe ontwikkellocatie en gaat duurzaamheid een steeds prominere rol spelen.

De huur van de bedrijfspanden en grondprijzen zijn de afgelopen jaren in de meeste regio's behoorlijk gedaald. De huurprijzen van vastgoed staan onder druk door het toegenomen aanbod van logistiek vastgoed.

Als trend wordt de opkomst van de megadistributiecentra (minimale oppervlakte van 40.000 m²) aangemerkt. In de periode 2013-2016 zijn 30 nieuwe XXL-distributiecentra beschreven. De sterkste concentratie is in de provincie Noord Brabant (43%), gevolgd door Limburg (23%) en Zuid Holland (17%). Verwacht wordt dat de trend naar schaalvergroting c.q. megadistributie zich zal voortzetten.

Recente/aangekondigde XXL DC's in Nederland 2014-2016

Samenstelling: Buck Consultants International 2016

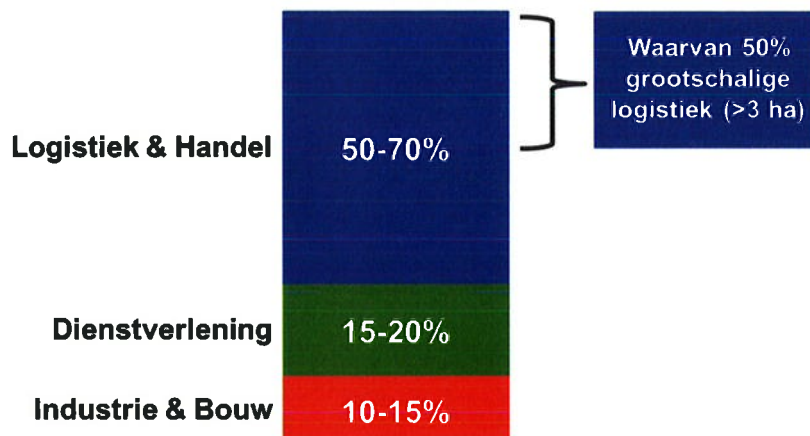


Aandeel van de logistiek

Een groot deel van de ruimtevraag zal zich naar verwachting manifesteren in de logistiek. Landelijke cijfers laten zien dat meer dan de helft van de gerealiseerde uitgaven in logistiek en aanverwante sectoren plaatsvindt. Op basis van gerealiseerde uitgaven in diverse regio's in Nederland, is de realistische verwachting dat circa 50-70% van de ruimtevraag gerelateerd is aan de logistiek. De werkelijke cijfers verschillen sterk per gemeente of regio.

Uit eerdere analyses van BCI naar logistiek vastgoed blijkt dat van het uitgegeven oppervlak aan logistieke kavels ongeveer de helft (50%) als grootschalig te kwalificeren is met kavels groter dan 3 hectare.

Ruimtevraag naar Bedrijventerreinen



Bron: Buck Consultants International, 2016

De ontwikkeling van bedrijventerrein Kampershoek 2.0 vormt voor de gemeente Weert een belangrijke stimulans van de lokale en regionale economie. De opbrengsten door de verkoop van bedrijfsgronden moeten leiden tot het realiseren van de verwachtingen in de grondexploitatie, maar nog belangrijker, het aantrekken van extra werkgelegenheid zorgt voor een stabiele economie met draagkracht en uitgavepatronen die op hun beurt weer zorgen voor een versterking van de lokale economie. Het bedrijventerrein is met grote kavels specifiek geschikt te maken voor grootschalige logistiek.

3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Het hanteren van de juiste grondprijs is een van de factoren om de uitgifte van kavels op een bedrijventerrein te beïnvloeden. De grondkosten vormen voor een eindgebruiker een belangrijk deel van de totale kosten van de nieuwbouw. Zeker nu een groot deel van de vraag naar bedrijventerrein zit in grote (logistieke) kavels met relatief eenvoudige bebouwing zal de grondprijs een belangrijk sturend element vormen ('price does matter').

Een mooi startpunt voor de te vragen grondprijs is de vergelijking met soortgelijke terreinen in de regio. Onderzoek wijst uit dat omliggende gemeenten deze grondprijs flexibel invullen, naar gelang de specifieke Ausgangssituatie van een bedrijventerrein. Dit betekent dat deze gemeenten naar gelang van de gemaakte kosten een onderhandelingsmarge incalculeren.

In de opdracht voor het door Buck uit te voeren marktonderzoek is specifiek aandacht gevraagd voor de mogelijkheid om prijszones (t.a.v. ligging) te hanteren bij grootschalige logistieke kavels en voor de noodzaak/mogelijkheid om een groter prijsverschil te hanteren tussen Kampershoek 2.0 en de overige (gemengde) bedrijventerreinen. Ten aanzien van de eerste vraag is in het rapport aangegeven dat bedrijven in de grootschalige logistiek geen belang hebben bij zichtlocaties. Ten aanzien van de tweede vraag is aangegeven dat een prijsverlaging in algemene zin niet nodig is. Wel kan het nodig zijn om deze kavels aantrekkelijker te maken door het aanbieden van het zogenaamde 'rode loper concept' aan de potentiële koper. Hiermee wordt bedoeld dat er één aanspreekpunt is met een stevige uitvoeringsorganisatie en operationele slagkracht.

In het marktonderzoek van Buck is Kampershoek 2.0 op een aantal te onderscheiden factoren afgezet tegen 3 vergelijkbare bedrijven in de regio Noord- en MiddenLimburg en één bedrijf uit de Brabantse Kempen. Deze factoren betreffen de gehanteerde grondprijs, de aanwezigheid van een ontsluiting aan de snelweg, de maximale milieucategorie, het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte. Geconcludeerd wordt dat Kampershoek 2.0 voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een vestigingslocatie voor grootschalige logistiek. Ten aanzien van de in 2016 gehanteerde grondprijzen adviseert Buck dat deze voor de reguliere bedrijventerreinen ook voor 2017 marktconform zijn. Buck adviseert de verkaveling Kampershoek 2.0 aan te passen op grootschalige logistiek en hiervoor een prijs van € 120,- per m² op te nemen.

Voor de overige bedrijventerreinen zijn de grondprijzen vergeleken met zeven andere terreinen in de regio Noord- en Midden Limburg. De conclusie is dat de in 2016 gehanteerde grondprijzen concurrerend zijn. Afhankelijk van de courantheid/beperkingen van de beschikbare kavels kan worden overwogen over te gaan tot maatwerk.

De grondprijs per m² wordt per bedrijventerrein vastgesteld, waarbij er per terrein nog sprake kan zijn van verschillende zones (afhankelijk van categorie en ligging). In tabel 3.1 worden de prijzen per locatie en zone weergegeven. U kunt deze locaties en prijszone ook terugvinden op de kaarten van de bedrijventerreinen (**Bijlage 2**).

Voor de bedrijventerreinen gelden de volgende uitgifteprijzen (kosten koper en exclusief BTW):

	zone	prijzen 2016	voorstel 2017
Centrum Noord (2,6 ha)			
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 (6 ha)			
Oude Graaf / Witvenneveld	A	€ 105,00	€ 105,00
Oude Graaf (puntkavel) / Witvenneveld	B	€ 92,00	€ 92,00
Kampershoek (2,6 ha)			
Edisonlaan	A	€ 120,00	€ 120,00
Fahrenheitstraat ¹⁾	B	€ 105,00	€ 105,00
Kampershoek 2.0 (54 ha)			
Zichtlocatie A2	A	€ 151,00	€ 151,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 142,50	€ 142,50
Grootschalige logistiek ²⁾	C	nvt	€ 120,00
Overige kavels	D	€ 120,00	€ 120,00
Kanaalzone 1 (2 ha)			
Zichtlocatie Basculeweg (Ringbaan West)	A	€ 135,00	€ 135,00
Drukkerijstraat	B	€ 125,00	€ 125,00
Straevenweg / Molenveldstraat	C	€ 105,00	€ 105,00
Leuken Noord¹⁾ (3,2 ha)			
Zichtlocatie A2	A	€ 120,00	€ 120,00
Overige terreinen	B	€ 100,00	€ 100,00

¹⁾ Voor enkele kavels op Leuken Noord en de kavel aan de Fahrenheitstraat gelden beperkingen. In verband met deze beperkingen kan een korting worden verleend op basis van een taxatie.

²⁾ Voor grootschalige logistiek worden geen prijzen voor zichtlocaties gehanteerd.

Tabel 3.1

3.3 Stimuleren grondverkoop en bedrijventerreinen

Zoals onder 2.6 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 de rapportage van een onafhankelijk deskundige.

Het college is bevoegd om – wanneer daartoe aanleiding bestaat – overeenkomsten te sluiten die met in achtname van bovenstaande voorwaarden afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

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.

In 2017 blijft de minimumprijs voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen van € 61,- per m² excl. BTW alleen gehandhaafd ten behoeve van transacties met derden.

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 2016 voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen van € 150,- per m² excl. BTW blijft gehandhaafd voor 2017. Voor een interne levering van grond ten behoeve van een gemeentelijke voorziening wordt de kostprijs in rekening gebracht.

Samenvatting grondprijs maatschappelijke voorzieningen en interne levering	Prijs 2016 (excl. BTW)	Prijs 2017 (excl. BTW)
Maatschappelijke bebouwde voorzieningen (transacties met derden)	€ 150,- per m ²	€ 150,- per m ²
Maatschappelijke onbebouwde voorzieningen (transacties met derden)	kostprijs ¹⁾	kostprijs ¹⁾
Grondprijs ten behoeve van een interne levering (zowel bebouwd als onbebouwd)	n.v.t.	kostprijs

1) Betreft kostprijs met een minimum van € 61,- per m²

Tabel 4.1

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 2017 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 waardeestijging. Een tweede voordeel is dat de in rekening te brengen erfpachtcanon hoger is dan de te betalen rente op de boekwaarde van de gronden.

Voor 2017 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 vier zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in **bijlage 1**.

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 m² 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 Rente

Voor zover in overeenkomsten met derden (particulieren, bedrijven, 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

BTW of overdrachtsbelasting

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.

ABC-levering

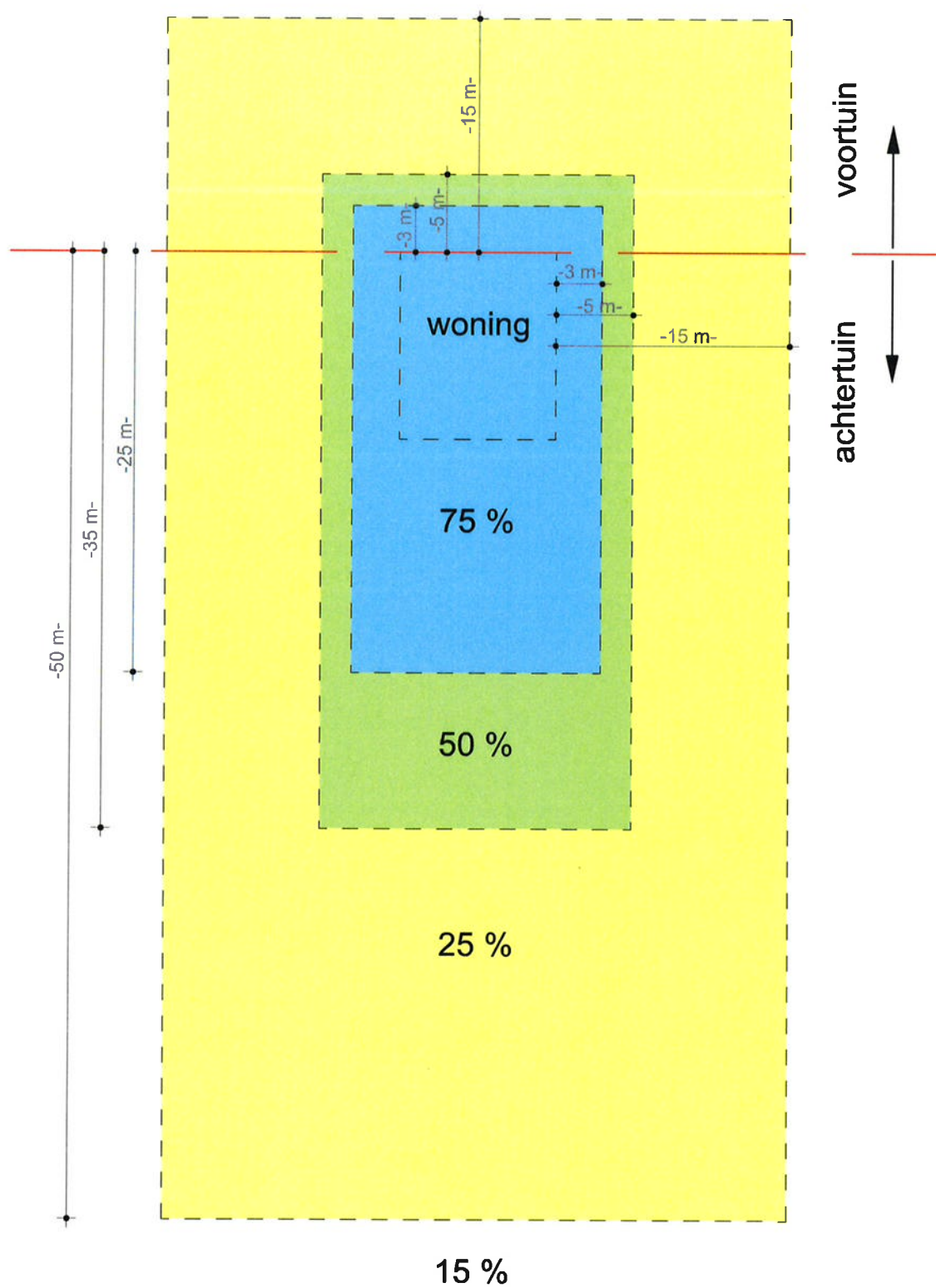
In voorkomende situaties is de gemeente bereid om mee te werken aan een ABC-levering. Onder de VON-levering vallen uitsluitend de kosten voor de levering van A naar B. De doorlevering van B naar (diverse) C-percelen komen voor rekening van de koper.

5. INGANGSDATUM

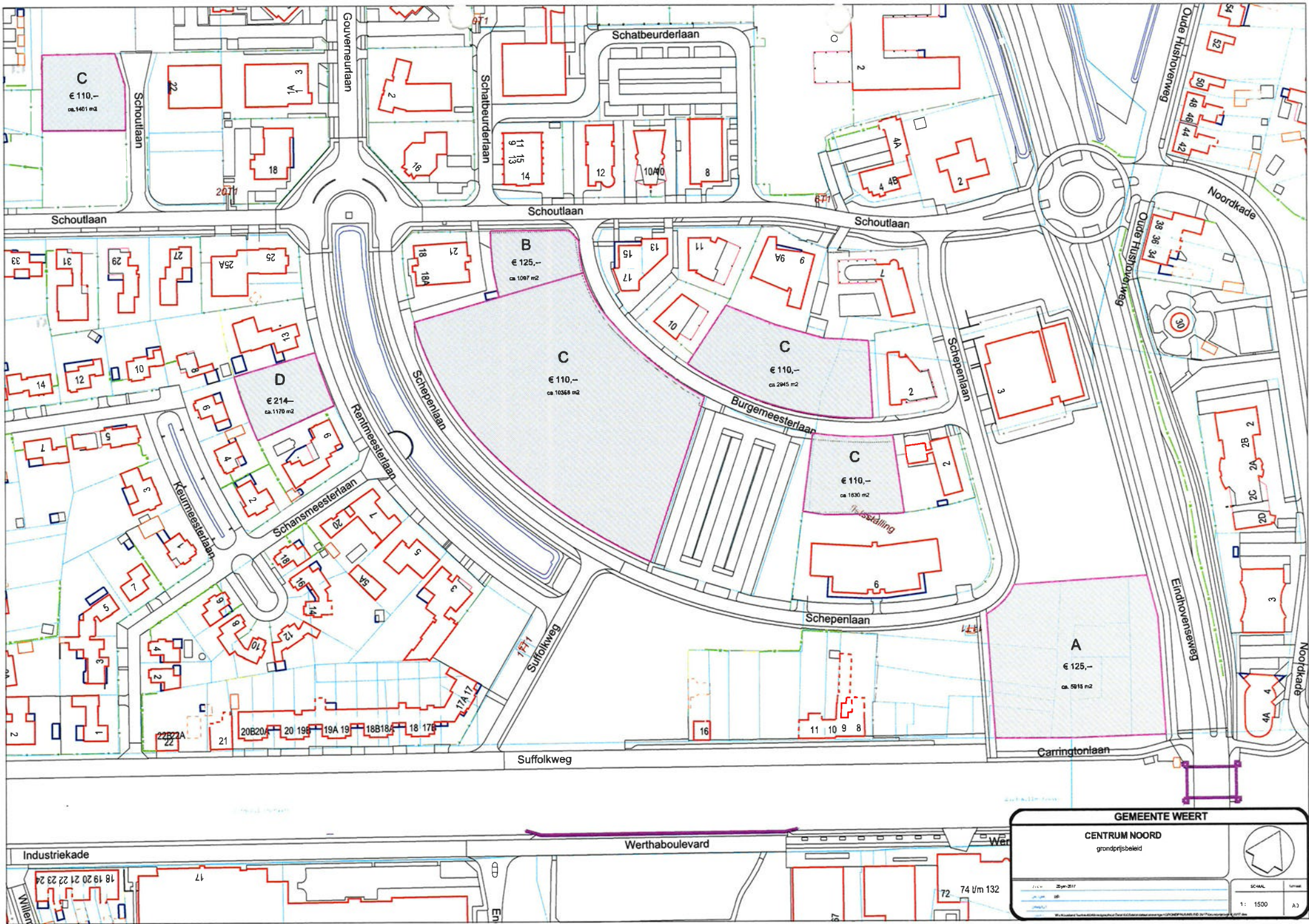
Als ingangsdatum voor het grondprijsbeleid 2017 is 1 maart 2017 vastgesteld.

Bijlage 1 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.



Bijlage 2: Kaarten bedrijventerreinen (volgen nog)



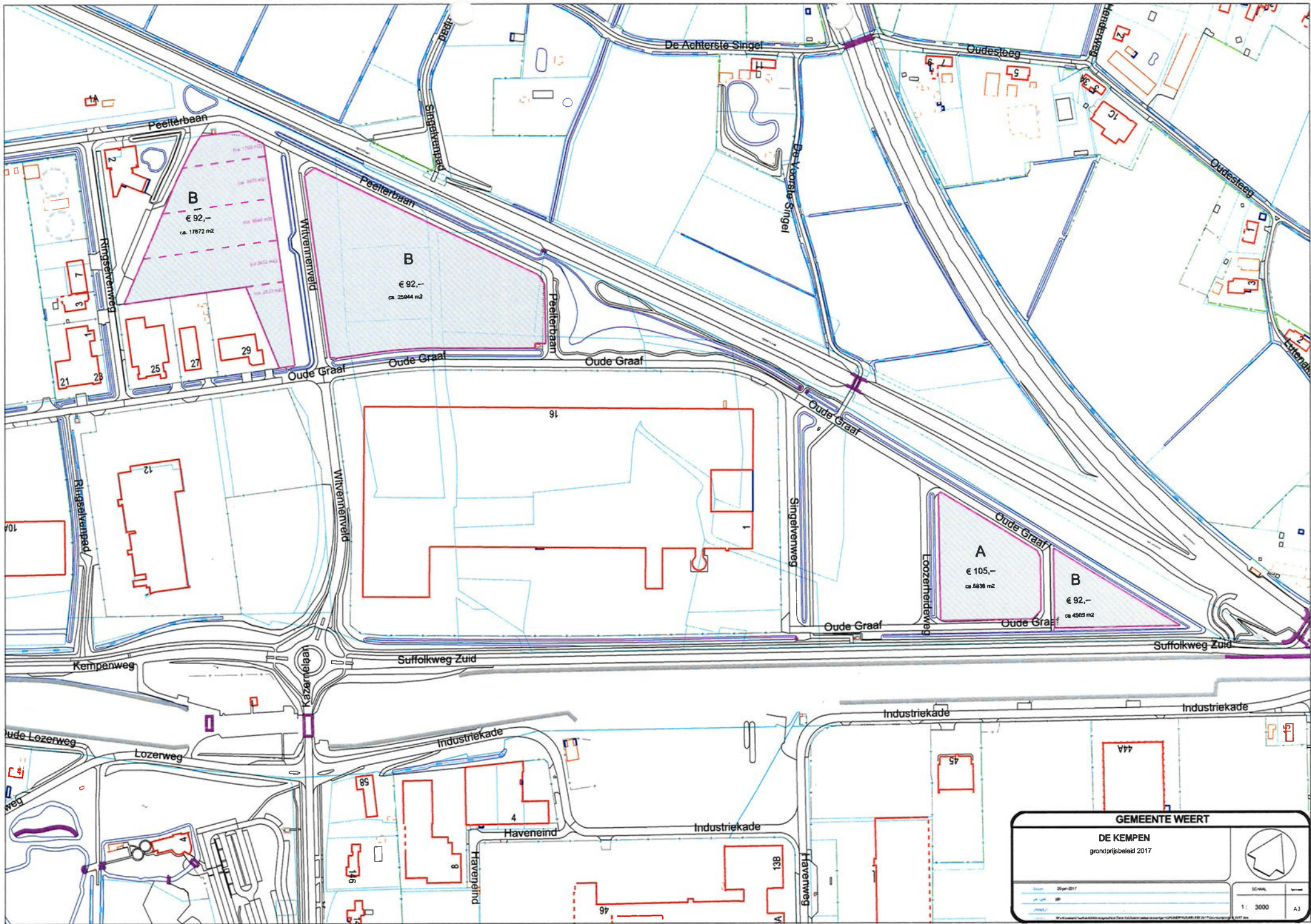
GEMEENTE WEERT

CENTRUM NOORD
grondprijsbeleid

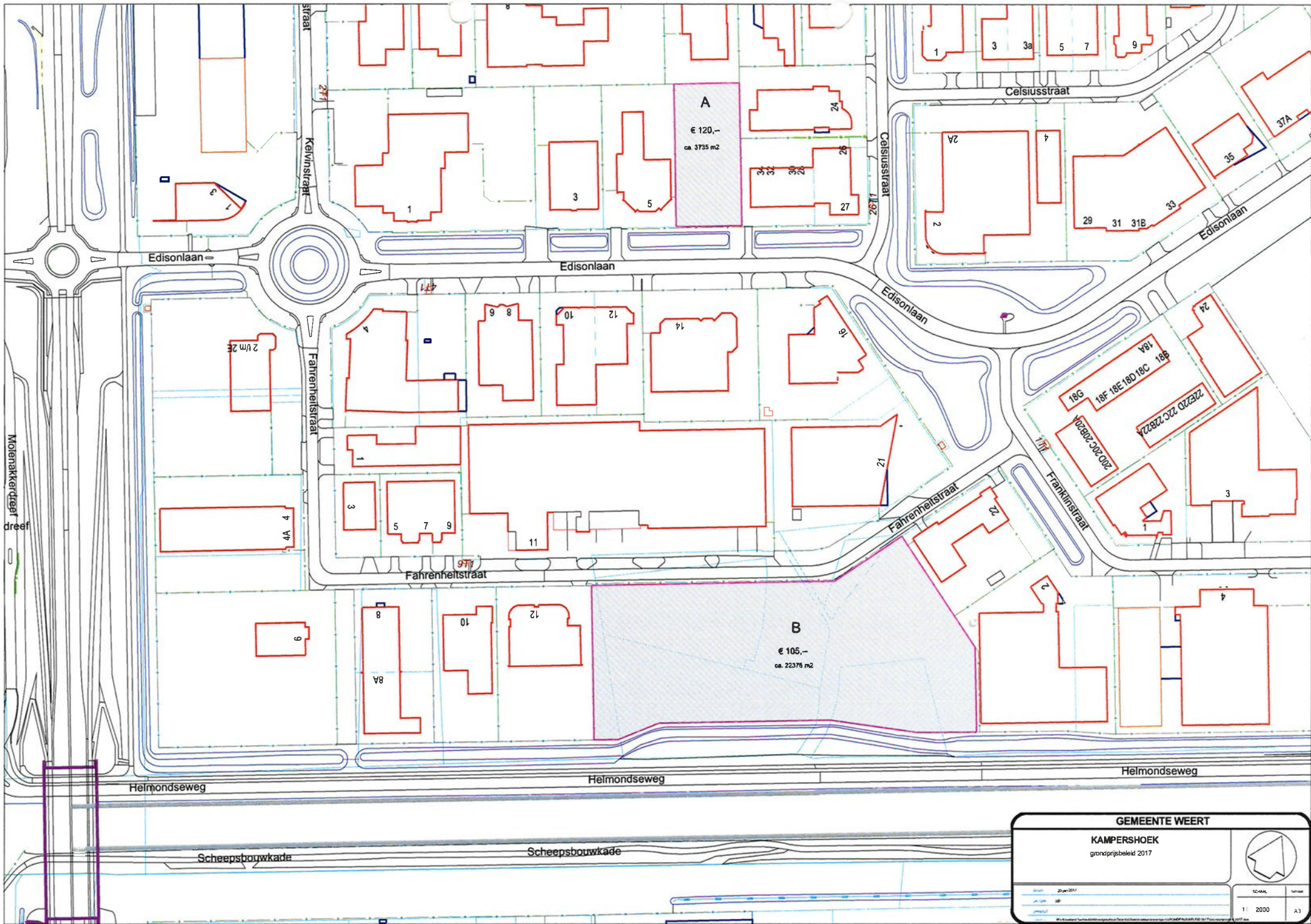
2017 2017

SCHAL

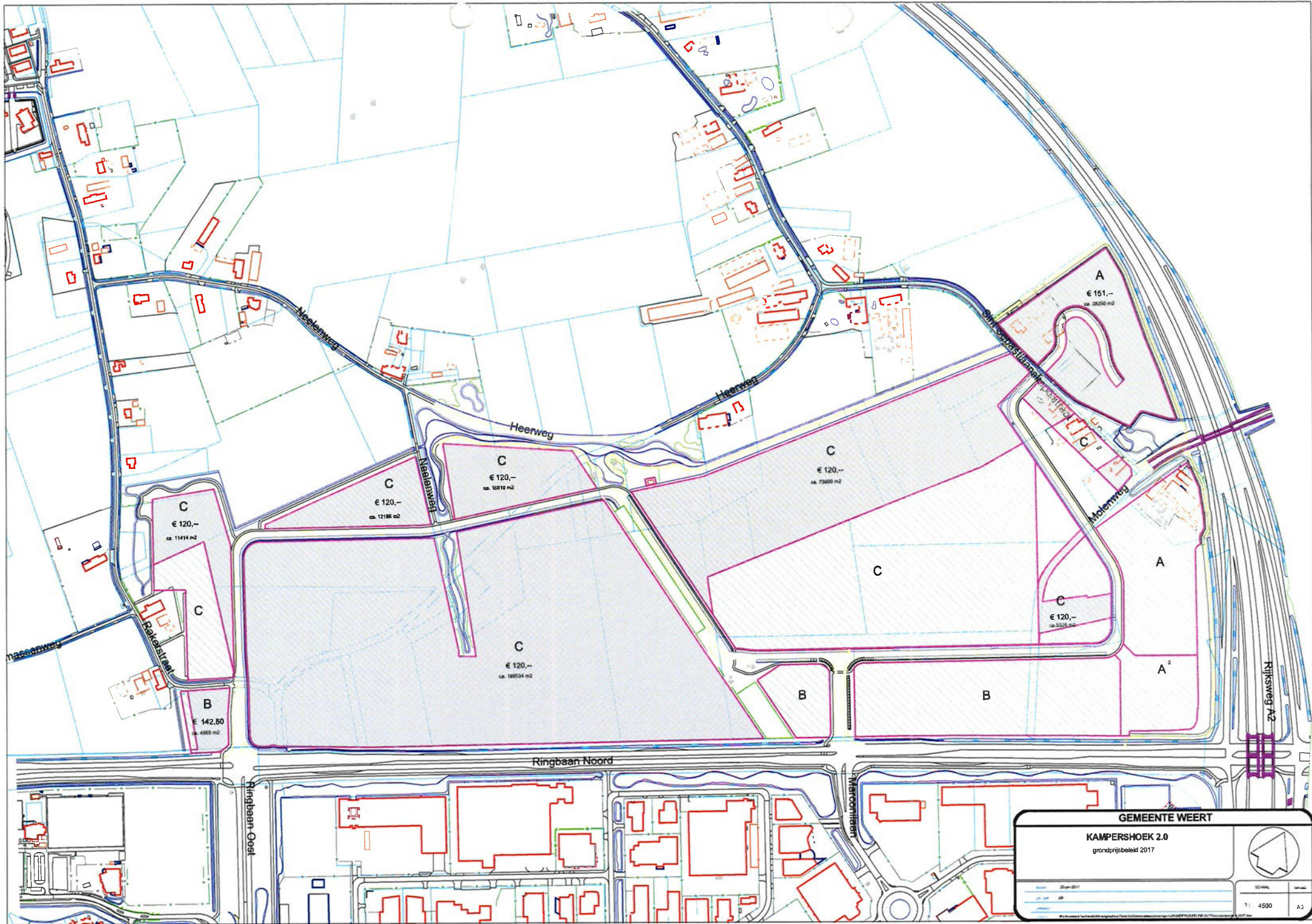
1: 1500 A3



GEMEENTE WEERT		
DE KEMPEN grondprijsbeleid 2017		
Datum: 2017-01-01 Versie: 1.0 Status: Definitief	Schaal: 1:3000 Formaat: A3	1: 3000 A3



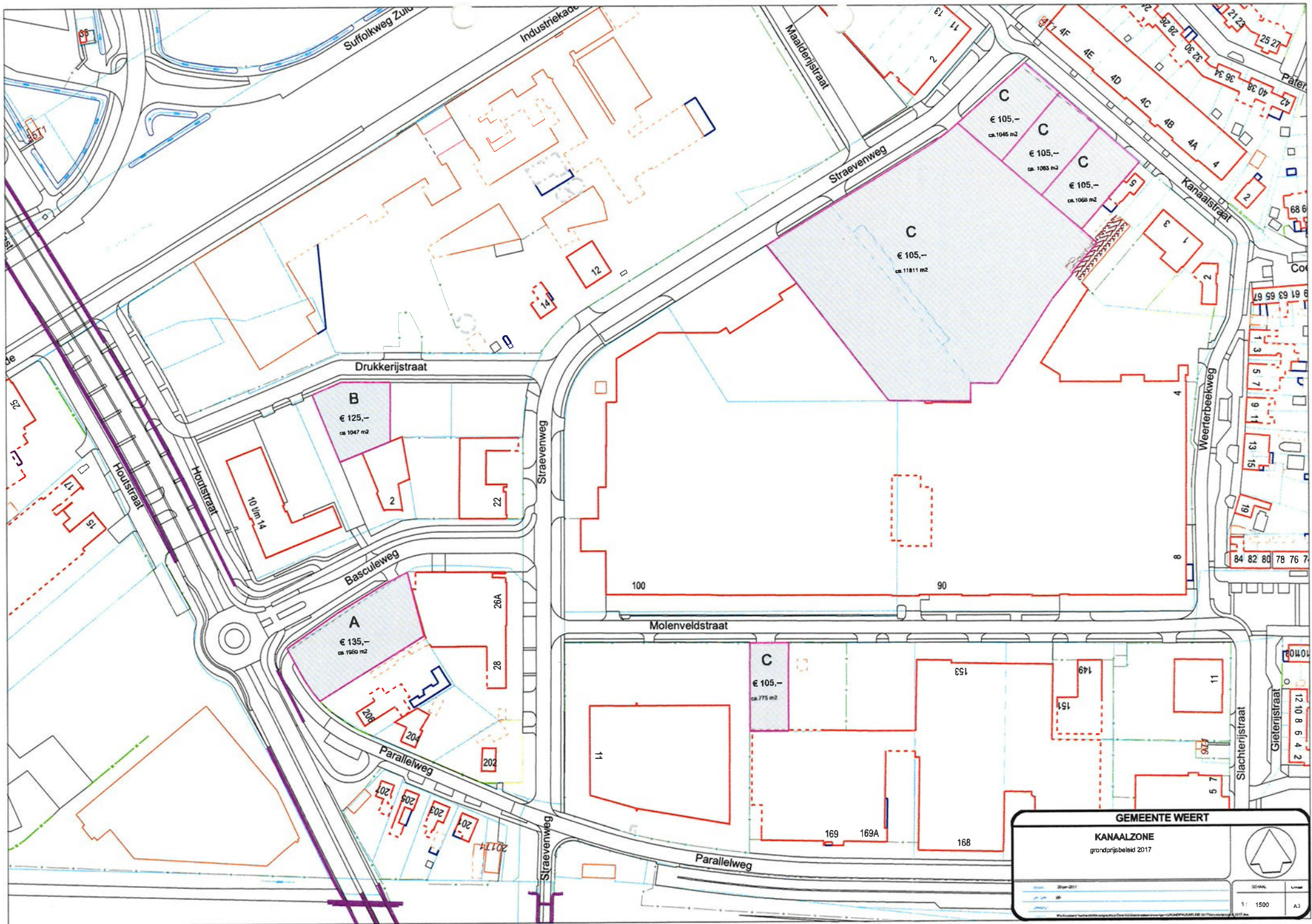
GEMEENTE WEERT	
KAMPERSHOEK grondprijsbeleid 2017	
Datum: 20 jan 2017 Schaal: 1:2000 Pagina: 3 van 3	 SCHAKEL Pagina: 3 van 3 1: 2000 A3



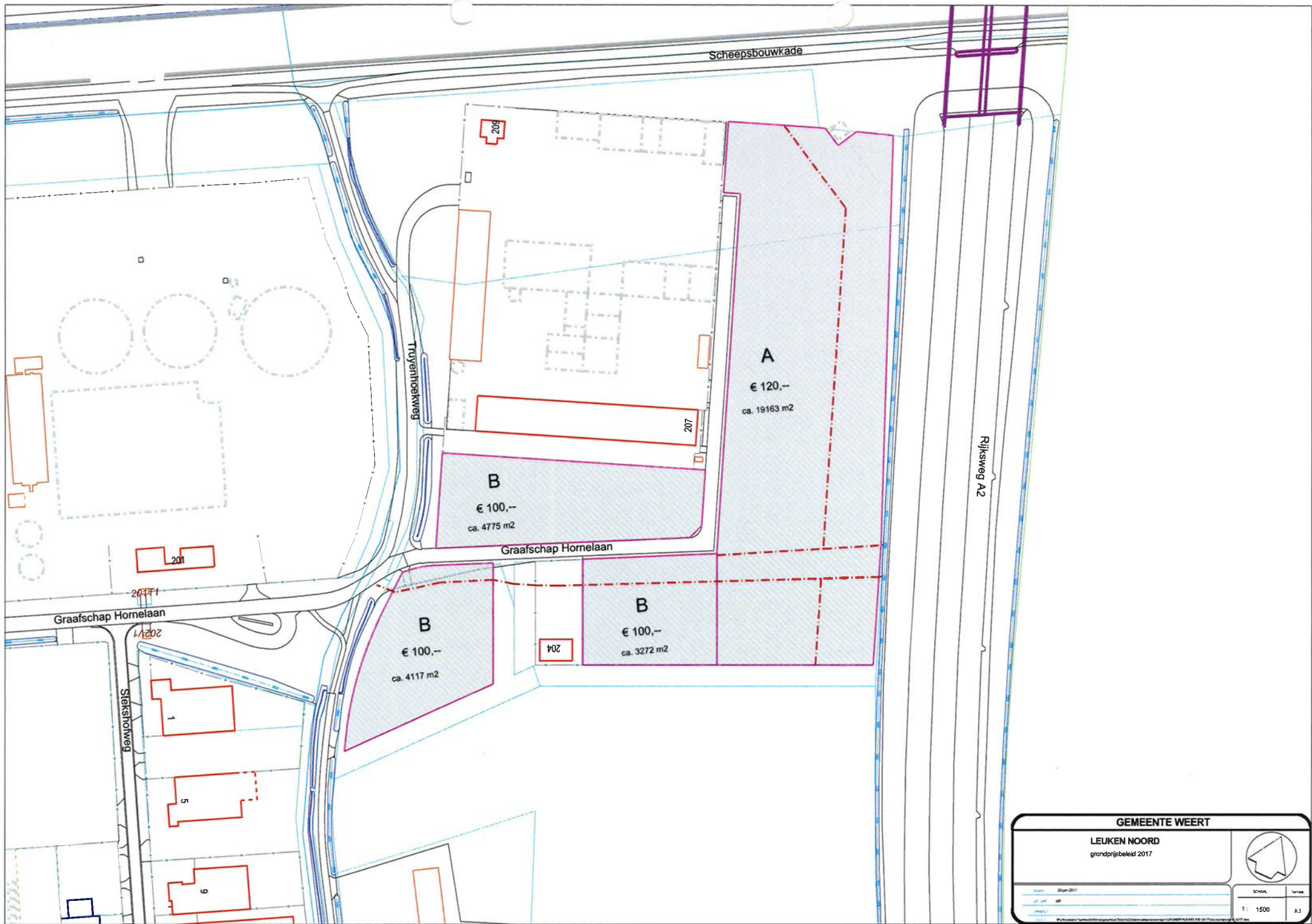
GEMEENTE WEERT

KAMPERSHOEK 2.0
grondprijsbeleid 2017

<small>Revisie</small> 20-juni-2017	<small>SOORVAL</small>
<small>Opsteller</small> JPB	<small>TITEL</small>
<small>Uitgever</small>	<small>1: 4800</small>
	<small>A3</small>



GEMEENTE WEERT		
KANAALZONE grondrijksbeleid 2017		
Datum: 2017 Schaal: 1: 1500 Lijst: A3		



GEMEENTE WEERT		
LEUKEN NOORD grondprijsbeleid 2017		
Datum:	25-jan-2017	SCHAL:
Auteur:	JBB	Formaat:
Schaal:		1: 1500
Afdeling:		A3

Bijlage 3 Taxaties Homevision

WAARDEBEPALING BOUWKAVELS

Ondergetekenden,

Marco J. Hendriks,

Register Makelaar-taxateur onroerende zaken 

Ingeschreven in het register *Stichting VastgoedCert*, gevestigd te *Rotterdam*, onder nummer RMT07.141.4546 (Kamer Wonen), BV02.131.047 (Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en het *NRVT* register op onder nummer RT925743719 (Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en aangesloten bij *NVM* (lidnummer 21176).

Sebastiaan J. H. Van den Hurck,

Register Makelaar-taxateur onroerende zaken 

Ingeschreven in het register *Stichting VastgoedCert*, gevestigd te *Rotterdam*, onder nummer RMT07.131.4116 (Kamer Wonen) en het *NRVT* register op onder nummer RT403835832 (Kamer Wonen) en aangesloten bij *NVM* (lidnummer 21176).

Verbonden aan **Homevision Makelaardij & Taxaties**, kantoorhoudende te

- **Kantoor Roermond, Maalbroek 106b, 6042 KN, telefoonnummer: (0475) 32 74 40** en te
- **Vitrine Weert, Maaseikerweg 48, 6006 AB, telefoonnummer: (0475) 32 74 40**

Verklaren op verzoek van ;

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

op basis van een opname te hebben opgenomen de navolgende onroerende zaken:

- Fase 1:
 - o 9 Vrijstaand/ Zelfbouw
 - o 4 2-kappers - residueel
 - o 5 Geschakeld, 1 bouwlaag (plat afgedekt) - residueel
- Fase 2:
 - o 75 Vrijstaand/ Zelfbouw
 - o 40 2-kappers - residueel
 - o 22 Geschakeld/ vrijstaand - residueel
 - o 12 Starterswoning - residueel

Algemeen:

Het betreft bouwrijpe bouw kavels vrij op naam (inclusief omzetbelasting 21%) Het betreft alleen de betreffende kavels conform opgave opdrachtgever. Parkeerterrein, openbaar groen, wegen en overige zaken zijn niet mee gewaardeerd. Waardering Vrijstaand/Zelfbouwkavels betreft Marktwaaarde, overige kavels zijn Residueel gewaardeerd op basis van de door de gemeente/opdrachtgever aangereikte gegevens. Bij het vaststellen van de waarde van de starterswoning is het begrip starterswoning gehanteerd zoals de SVN dit beoogd heeft om in aanmerking te komen voor een starterslening. De kwaliteit van de betreffende kavels (ligging/omgeving/courantheid) is verdeeld in A*, A en B kavels (Vrijstaand/zelfbouwkavels: A* meest courant, A courant, B minder courant)

Uitgaande van ligging, bestemming, staat van onderhoud en vergelijkbare objecten in de omgeving en rekening houdend met de functionele mogelijkheden en alle bepalende factoren en omstandigheden, te waarderen per waardepeildatum 29 december 2016 als volgt;

Fase 1

	m2	Kavelnr.	€ /m2	kwaliteit		Type kavel/woning
€ 126.000,00	541	62	€ 232,90	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 139.000,00	530	65	€ 262,26	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 194.000,00	935	67	€ 207,49	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 174.000,00	718	68	€ 242,34	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 225.000,00	1089	77	€ 206,61	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 183.000,00	858	79	€ 213,29	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 177.000,00	863	80	€ 205,10	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 195.000,00	780	161	€ 250,00	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 98.000,00	393	180	€ 249,36	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 96.000,00	368	181	€ 260,87		III	2-kapper
€ 90.000,00	346	182	€ 260,12		III	2-kapper
€ 112.000,00	441	183	€ 253,97		III	2-kapper
€ 108.000,00	423	184	€ 255,32		III	2-kapper
€ 94.000,00	361	185	€ 260,39		II	geschakeld, 1 bouwlaag plat afgedekt
€ 68.000,00	262	186	€ 259,54		II	geschakeld, 1 bouwlaag plat afgedekt
€ 79.000,00	304	187	€ 259,87		II	geschakeld, 1 bouwlaag plat afgedekt
€ 89.000,00	343	188	€ 259,48		II	geschakeld, 1 bouwlaag plat afgedekt
€ 86.000,00	331	189	€ 259,82		II	geschakeld, 1 bouwlaag plat afgedekt

Fase 2

€ 119.000,00	503	200	€ 236,58	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 112.000,00	466	201	€ 240,34	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 111.000,00	457	202	€ 242,89	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 124.000,00	449	203	€ 276,17	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 124.000,00	445	204	€ 278,65	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 125.000,00	453	205	€ 275,94	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 115.000,00	479	206	€ 240,08	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 119.000,00	424	207	€ 280,66	A	I	vrijstaand/zelfbouw

€ 115.000,00	479	208	€ 240,08	B		vrijstaand/zelfbouw
€ 131.000,00	481	209	€ 272,35	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 121.000,00	433	210	€ 279,45	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 122.000,00	436	211	€ 279,82	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 134.000,00	494	212	€ 271,26	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 149.000,00	566	213	€ 263,25	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 163.000,00	631	214	€ 258,32	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 127.000,00	461	215	€ 275,49	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 112.000,00	392	216	€ 285,71	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 114.000,00	402	217	€ 283,58	B		vrijstaand/zelfbouw
€ 122.000,00	436	218	€ 279,82	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 90.000,00	349	219	€ 257,88	B		vrijstaand/zelfbouw
€ 112.000,00	466	220	€ 240,34	B		vrijstaand/zelfbouw
€ 129.000,00	471	221	€ 273,89	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 128.000,00	466	222	€ 274,68	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 132.000,00	483	223	€ 273,29	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 138.000,00	512	224	€ 269,53	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 137.000,00	507	225	€ 270,22	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 122.000,00	437	226	€ 279,18	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 133.000,00	491	227	€ 270,88	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 127.000,00	463	228	€ 274,30	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 132.000,00	482	229	€ 273,86	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 118.000,00	417	230	€ 282,97	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 128.000,00	466	231	€ 274,68	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 136.000,00	502	232	€ 270,92	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 203.000,00	822	233	€ 246,96	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 181.000,00	712	234	€ 254,21	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 113.000,00	468	235	€ 241,45	B		vrijstaand/zelfbouw
€ 100.000,00	402	236	€ 248,76	B		vrijstaand/zelfbouw
€ 126.000,00	456	237	€ 276,32	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 122.000,00	518	238	€ 235,52	B		vrijstaand/zelfbouw
€ 152.000,00	577	239	€ 263,43	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 182.000,00	720	240	€ 252,78	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 190.000,00	698	241	€ 272,21	A*		vrijstaand/zelfbouw
€ 202.000,00	748	242	€ 270,05	A*		vrijstaand/zelfbouw
€ 190.000,00	696	243	€ 272,99	A*		vrijstaand/zelfbouw
€ 175.000,00	633	244	€ 276,46	A*		vrijstaand/zelfbouw
€ 328.000,00	1905	245	€ 172,18	A*		vrijstaand/zelfbouw
€ 290.000,00	1397	246	€ 207,59	A*		vrijstaand/zelfbouw
€ 137.000,00	507	247	€ 270,22	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 144.000,00	540	248	€ 266,67	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 151.000,00	571	249	€ 264,45	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 150.000,00	568	250	€ 264,08	A		vrijstaand/zelfbouw
€ 172.000,00	671	251	€ 256,33	A		vrijstaand/zelfbouw


€ 122.000,00	438	252	€ 278,54	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 149.000,00	565	253	€ 263,72	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 156.000,00	598	254	€ 260,87	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 166.000,00	645	255	€ 257,36	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 145.000,00	545	256	€ 266,06	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 159.000,00	609	257	€ 261,08	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 139.000,00	519	258	€ 267,82	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 138.000,00	512	259	€ 269,53	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 138.000,00	510	260	€ 270,59	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 158.000,00	608	261	€ 259,87	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 150.000,00	665	262	€ 225,56	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 135.000,00	499	263	€ 270,54	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 128.000,00	464	264	€ 275,86	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 134.000,00	493	265	€ 271,81	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 134.000,00	495	266	€ 270,71	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 167.000,00	759	267	€ 220,03	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 158.000,00	707	268	€ 223,48	B	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 203.000,00	824	269	€ 246,36	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 146.000,00	549	270	€ 265,94	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 127.000,00	459	271	€ 276,69	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 124.000,00	446	272	€ 278,03	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 130.000,00	474	273	€ 274,26	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 138.000,00	513	274	€ 269,01	A	I	vrijstaand/zelfbouw
€ 83.000,00	318	275	€ 261,01		III	2-kapper
€ 83.000,00	320	276	€ 259,38		III	2-kapper
€ 83.000,00	320	277	€ 259,38		III	2-kapper
€ 83.000,00	320	278	€ 259,38		III	2-kapper
€ 103.000,00	381	279	€ 270,34		IV	vrijstaand geschakeld
€ 82.000,00	302	280	€ 271,52		IV	vrijstaand geschakeld
€ 82.000,00	302	281	€ 271,52		IV	vrijstaand geschakeld
€ 82.000,00	302	282	€ 271,52		IV	vrijstaand geschakeld
€ 103.000,00	381	283	€ 270,34		IV	vrijstaand geschakeld
€ 82.000,00	315	284	€ 260,32		III	2-kapper
€ 82.000,00	315	285	€ 260,32		III	2-kapper
€ 82.000,00	315	286	€ 260,32		III	2-kapper
€ 81.000,00	313	287	€ 258,79		III	2-kapper
€ 59.000,00	227	288	€ 259,91		III	2-kapper
€ 68.000,00	260	289	€ 261,54		III	2-kapper
€ 68.000,00	260	290	€ 261,54		III	2-kapper
€ 68.000,00	260	291	€ 261,54		III	2-kapper
€ 113.000,00	426	292	€ 265,26		IV	vrijstaand geschakeld
€ 91.000,00	338	293	€ 269,23		IV	vrijstaand geschakeld
€ 82.000,00	305	294	€ 268,85		IV	vrijstaand geschakeld
€ 82.000,00	305	295	€ 268,85		IV	vrijstaand geschakeld

€ 107.000,00	395	296	€ 270,89	IV	vrijstaand geschakeld
€ 97.000,00	372	297	€ 260,75	III	2-kapper
€ 92.000,00	352	298	€ 261,36	III	2-kapper
€ 85.000,00	327	299	€ 259,94	III	2-kapper
€ 98.000,00	377	300	€ 259,95	III	2-kapper
€ 129.000,00	506	301	€ 254,94	IV	vrijstaand geschakeld
€ 103.000,00	380	302	€ 271,05	IV	vrijstaand geschakeld
€ 97.000,00	359	303	€ 270,19	IV	vrijstaand geschakeld
€ 107.000,00	395	304	€ 270,89	IV	vrijstaand geschakeld
€ 51.000,00	204	305	€ 250,00	V	starterswoning
€ 32.000,00	127	306	€ 251,97	V	starterswoning
€ 52.000,00	207	307	€ 251,21	V	starterswoning
€ 54.000,00	207	308	€ 260,87	III	2-kapper
€ 54.000,00	207	309	€ 260,87	III	2-kapper
€ 54.000,00	207	310	€ 260,87	III	2-kapper
€ 54.000,00	207	311	€ 260,87	III	2-kapper
€ 52.000,00	207	312	€ 251,21	V	starterswoning
€ 32.000,00	126	313	€ 253,97	V	starterswoning
€ 49.000,00	195	314	€ 251,28	V	starterswoning
€ 73.000,00	279	315	€ 261,65	III	2-kapper
€ 82.000,00	316	316	€ 259,49	III	2-kapper
€ 89.000,00	344	317	€ 258,72	III	2-kapper
€ 94.000,00	361	318	€ 260,39	III	2-kapper
€ 63.000,00	241	319	€ 261,41	III	2-kapper
€ 60.000,00	232	320	€ 258,62	III	2-kapper
€ 60.000,00	230	321	€ 260,87	III	2-kapper
€ 60.000,00	231	322	€ 259,74	III	2-kapper
€ 57.000,00	219	323	€ 260,27	III	2-kapper
€ 56.000,00	214	324	€ 261,68	III	2-kapper
€ 56.000,00	215	325	€ 260,47	III	2-kapper
€ 59.000,00	226	326	€ 261,06	III	2-kapper
€ 98.000,00	363	327	€ 269,97	IV	vrijstaand geschakeld
€ 74.000,00	273	328	€ 271,06	IV	vrijstaand geschakeld
€ 89.000,00	329	329	€ 270,52	IV	vrijstaand geschakeld
€ 119.000,00	450	330	€ 264,44	IV	vrijstaand geschakeld
€ 93.000,00	343	331	€ 271,14	IV	vrijstaand geschakeld
€ 79.000,00	292	332	€ 270,55	IV	vrijstaand geschakeld
€ 90.000,00	333	333	€ 270,27	IV	vrijstaand geschakeld
€ 108.000,00	409	334	€ 264,06	IV	vrijstaand geschakeld
€ 56.000,00	222	335	€ 252,25	V	starterswoning
€ 38.000,00	153	336	€ 248,37	V	starterswoning
€ 51.000,00	205	337	€ 248,78	V	starterswoning
€ 51.000,00	205	338	€ 248,78	V	starterswoning
€ 37.000,00	147	339	€ 251,70	V	starterswoning

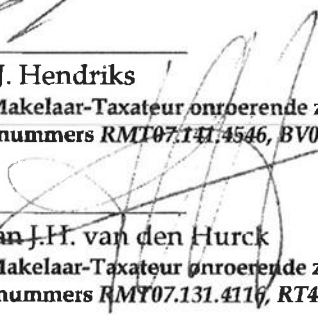
€ 71.000,00	284	340	€ 250,00	V	starterswoning
€ 91.000,00	351	341	€ 259,26	III	2-kapper
€ 97.000,00	373	342	€ 260,05	III	2-kapper
€ 57.000,00	218	343	€ 261,47	III	2-kapper
€ 58.000,00	222	344	€ 261,26	III	2-kapper
€ 59.000,00	225	345	€ 262,22	III	2-kapper
€ 60.000,00	229	346	€ 262,01	III	2-kapper
€ 61.000,00	233	347	€ 261,80	III	2-kapper
€ 61.000,00	235	348	€ 259,57	III	2-kapper

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Weert/Roermond, 29 december 2016



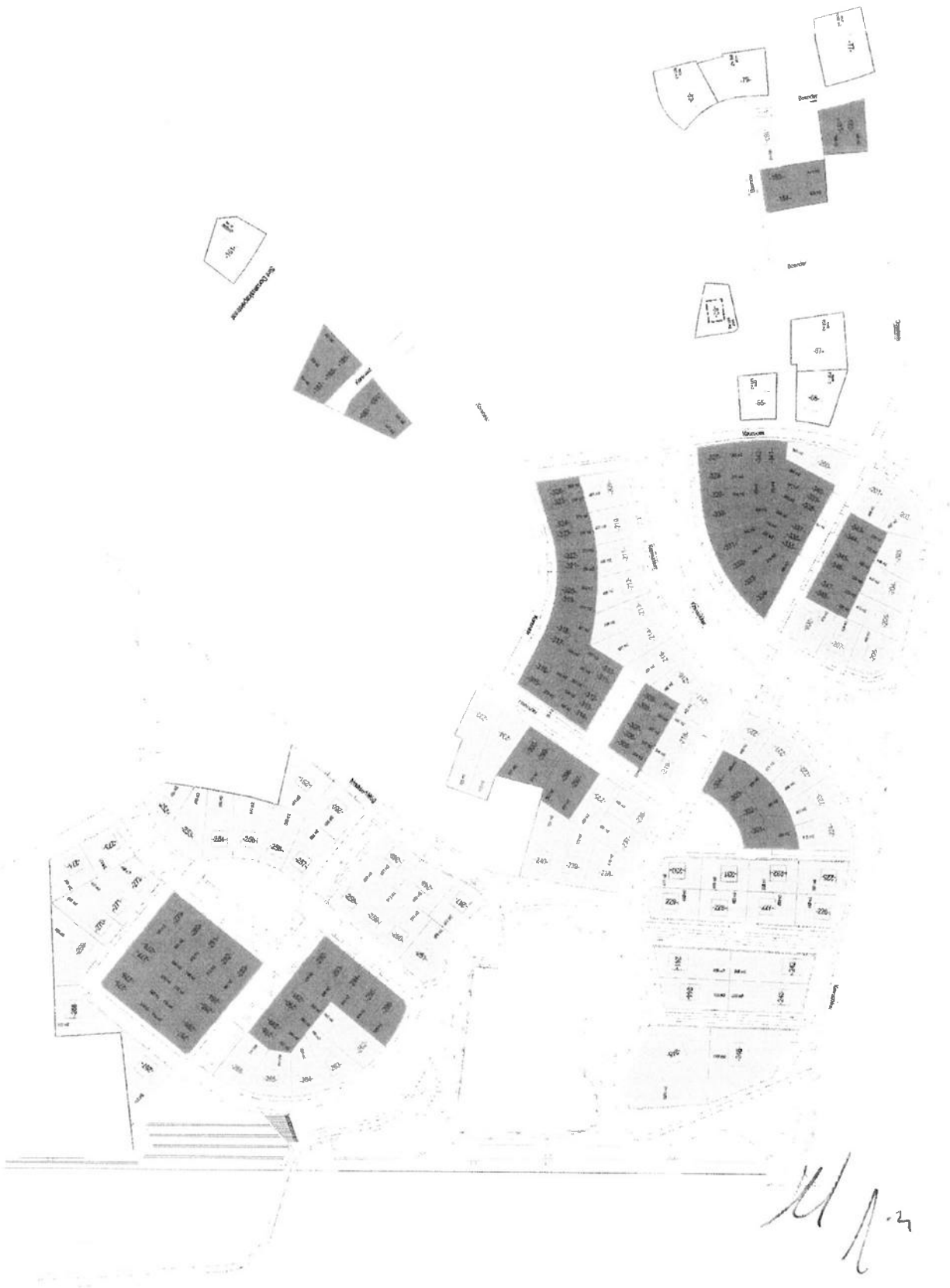
Marco J.J. Hendriks
Register Makelaar-Taxateur onroerende zaken Wonen/BV
certificaatnummers RMT07.141.4546, BV02.131.047, RT925743719



Sebastiaan J.H. van den Hurck
Register Makelaar-Taxateur onroerende zaken Wonen
certificaatnummers RMT07.131.4116, RT403835832

Bijlage;

- Schets kavels



VERKORT TAXATIERAPPORT

Ondergetekende,

Sebastian J. H. Van den Hurck,

Register Makelaar-taxateur onroerende zaken 

Ingeschreven in het register *Stichting VastgoedCert*, gevestigd te *Rotterdam*, onder nummer RMT07.131.4116. (Kamer Wonen) en het *NRVT* register op onder nummer RT403835832 (Kamer Wonen) en aangesloten bij *NVM* (lidnummer 21176).

Verbonden aan **Homevision Makelaardij & Taxaties**, kantoorhoudende te

- **Kantoor Roermond, Maalbroek 106b, 6042 KN, telefoonnummer: (0475) 32 74 40** en te
- **Vitrine Weert, Maaseikerweg 48, 6006 AB, telefoonnummer: (0475) 32 74 40**

Verklaart op verzoek van ;

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

op basis van een opname te hebben opgenomen de navolgende onroerende zaak:

4 Kavels te Swartbroek (Weert)

Algemeen:

Het betreft bouwrijpe bouw kavels bestemd voor de bouw van 2 onder 1 kap woningen.

Uitgaande van ligging, bestemming, staat van onderhoud en vergelijkbare objecten in de omgeving en rekening houdend met de functionele mogelijkheden en alle bepalende factoren en omstandigheden, te waarderen per waardepeildatum 2 november 2016 als volgt;

Residuele waarde (obv 2-onder-1-kap woning, conform aangeleverde tekening met een hoogwaardige afwerking) kavel 1, 1a en 1c (380 m²): € 64.000,--
Zegge: **VIERENZESTIGDUIZEND EURO**

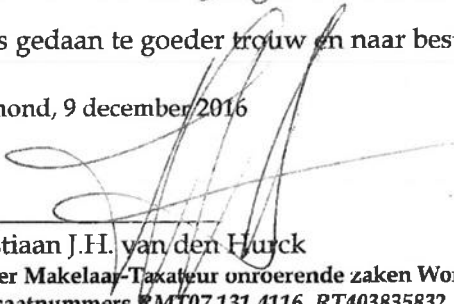
Residuele waarde (obv 2-onder-1-kap woning, conform aangeleverde tekening met een hoogwaardige afwerking) kavel 2 en 2a (319 m²): € 54.000,--
Zegge: **VIERENVIJFTIGDUIZEND EURO**

Residuele waarde (obv 2-onder-1-kap woning, conform aangeleverde tekening met een
hoogwaardige afwerking) kavel 3 en 3a (320 m2): € 54.000,--
Zegge; **VIERENVIJFTIGDUIZEND EURO**

Residuele waarde (obv 2-onder-1-kap woning, conform aangeleverde tekening met een
hoogwaardige afwerking) kavel 4 en 4a (314 m2): € 50.000,--
Zegge; **VIJFTIGDUIZEND EURO**

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Roermond, 9 december 2016


Sebastiaan J.H. van den Hurck
Register Makelaar-Taxateur onroerende zaken Wonen
certificaatnummers RMT07.131.4116, RT403835832

Bijlagen:

- Fotoblad
- Schets Kavel
- Tekening bouwplan

VERKORT TAXATIERAPPORT

Ondergetekende,

Sebastiaan J. H. Van den Hurck,

Register Makelaar-taxateur onroerende zaken 

Ingeschreven in het register *Stichting VastgoedCert*, gevestigd te *Rotterdam*, onder nummer RMT07.131.4116. (Kamer Wonen) en het *NRVT* register op onder nummer RT403835832 (Kamer Wonen) en aangesloten bij *NVM* (lidnummer 21176).

Verbonden aan **Homevision Makelaardij & Taxaties**, kantoorhoudende te

- **Kantoor Roermond, Maalbroek 106b, 6042 KN, telefoonnummer: (0475) 32 74 40** en te
- **Vitrine Weert, Maaseikerweg 48, 6006 AB, telefoonnummer: (0475) 32 74 40**

Verklaart op verzoek van ;

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

op basis van een opname te hebben opgenomen de navolgende onroerende zaak:

2 Kavels te Swartbroek (Weert)

Algemeen:

Het betreft bouwrijpe bouwkavels bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.

Uitgaande van ligging, bestemming, staat van onderhoud en vergelijkbare objecten in de omgeving en rekening houdend met de functionele mogelijkheden en alle bepalende factoren en omstandigheden, te waarderen per waardepeildatum 2 november 2016 als volgt;

Marktwaaarde (VON) kavel AA619 (1280 m2) vrij van huur en gebruik:
Zegge; **HONDERDZEVENENVIJFTIGDUIZEND EURO**


€ 157.000,--

Marktwaaarde (VON) kavel AA830 (420 m2) vrij van huur en gebruik:
Zegge; **VIERENZEVENTIGDUIZEND EURO**

€ 74.000,--

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Roermond, 2 november 2016



Sebastiaan J.H. van den Hurck
Register Makelaar-Taxateur onroerende zaken Wonen
certificaatnummers RMT07.131.4116, RT403835832

Bijlagen:

- Fotoblad
- Schets Kavel

FOTOBLAD GETAXEERD OBJECT



Object: Kavels Swartbroek Weert

Datum: 2 november 2016

Paraaf taxateur:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "J.P.", written over the text "Paraaf taxateur:".




Welstandsvrij gebied.

- Swartbroek -

Ivm ligging
pas in optie

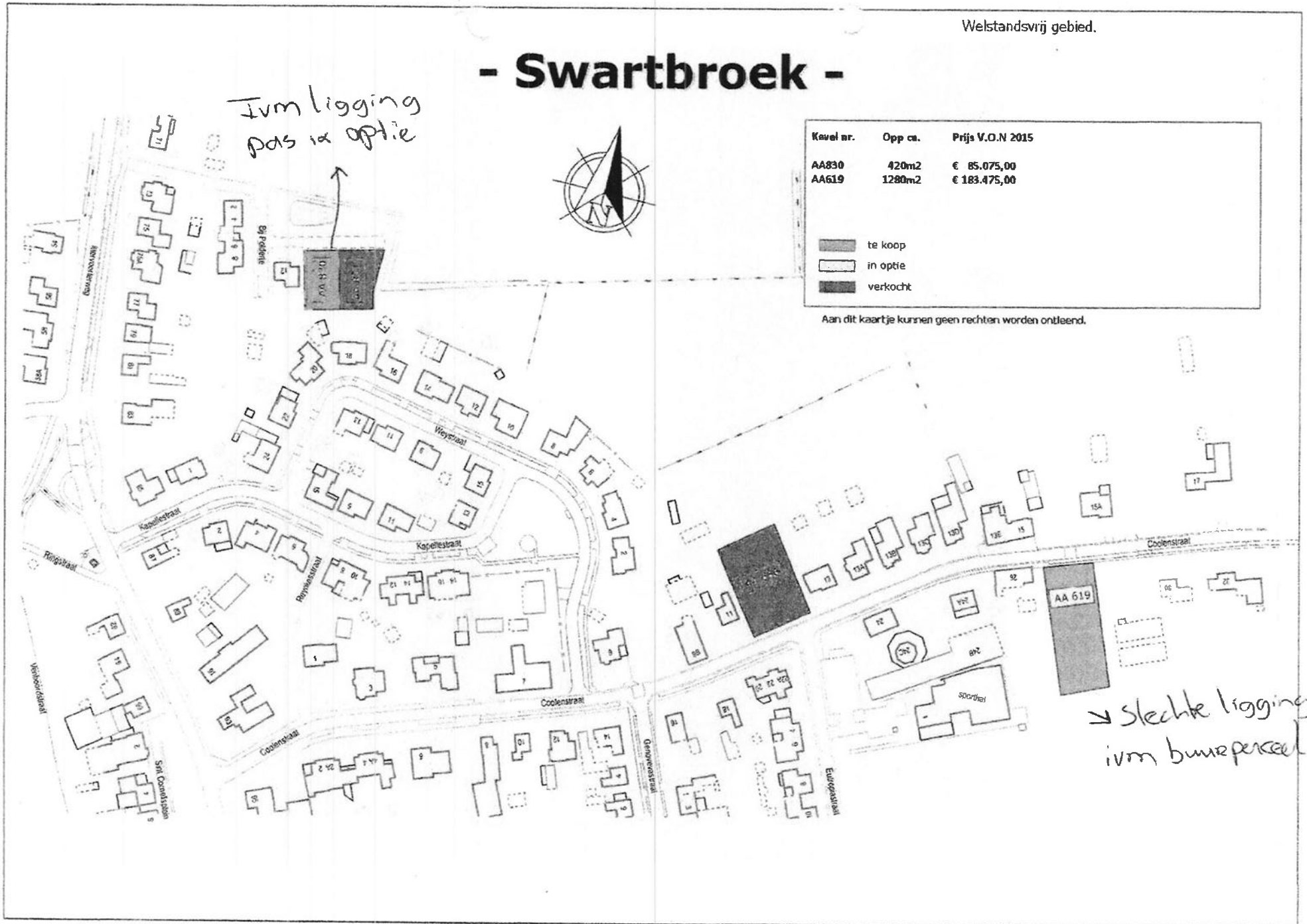


Kavel nr.	Opp ca.	Prijs V.O.N 2015
AA830	420m2	€ 85.075,00
AA619	1280m2	€ 183.475,00

-  te koop
-  in optie
-  verkocht

Aan dit kaartje kunnen geen rechten worden ontleend.

→ slechte ligging
ivm buurperceel



VERKORT TAXATIERAPPORT

Ondergetekende,

Sebastian J. H. Van den Hurck,

Register Makelaar-taxateur onroerende zaken 

Ingeschreven in het register *Stichting VastgoedCert*, gevestigd te *Rotterdam*, onder nummer RMT07.131.4116. (Kamer Wonen) en het *NRVT* register op onder nummer RT403835832 (Kamer Wonen) en aangesloten bij *NVM* (lidnummer 21176).

Verbonden aan **Homevision Makelaardij & Taxaties**, kantoorhoudende te

- **Kantoor Roermond, Maalbroek 106b, 6042 KN, telefoonnummer: (0475) 32 74 40** en te
- **Vitrine Weert, Maaseikerweg 48, 6006 AB, telefoonnummer: (0475) 32 74 40**

Verklaart op verzoek van ;

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

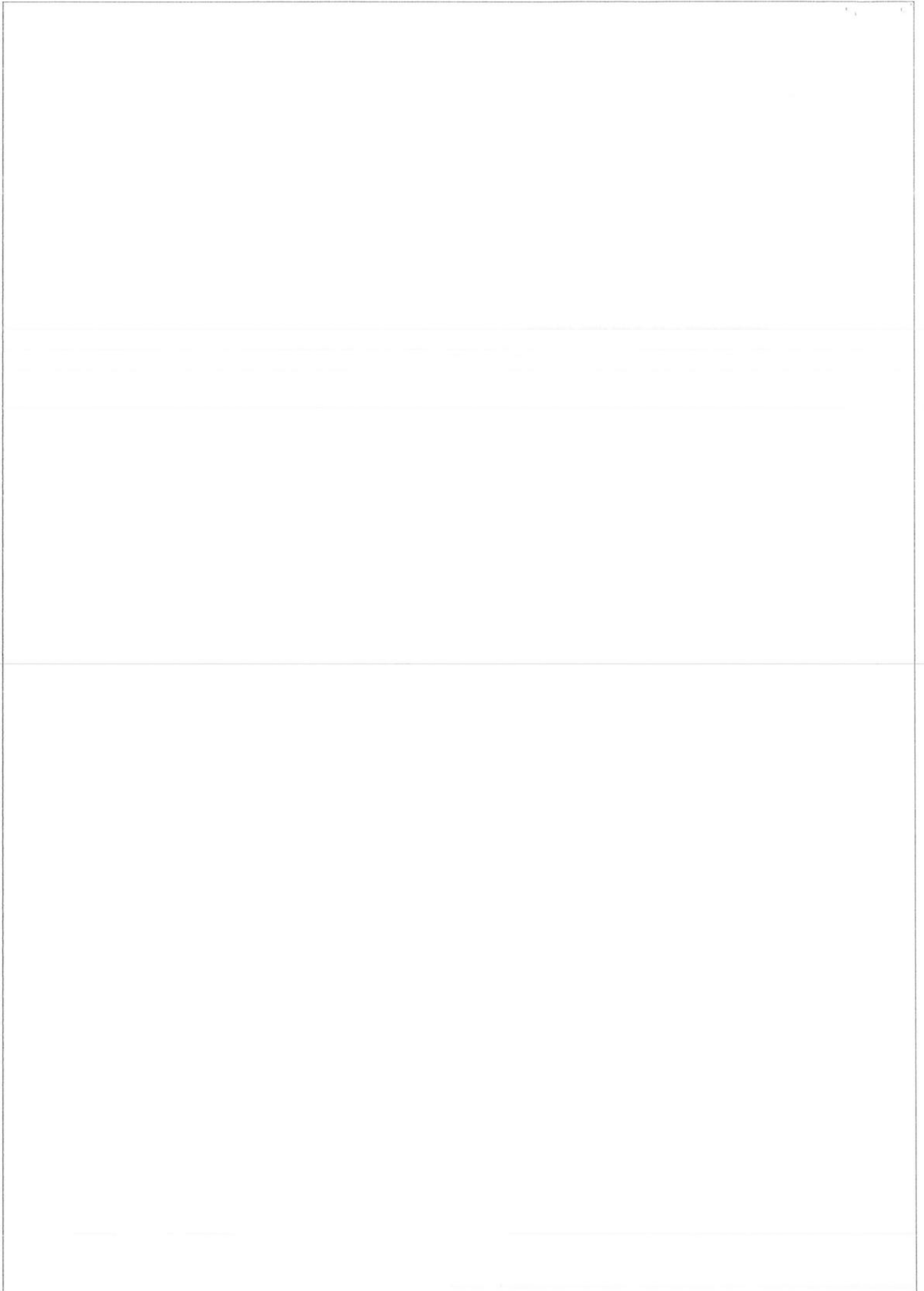
op basis van een opname te hebben opgenomen de navolgende onroerende zaak:

Reststrook Korenaar Weert volgens bijgevoegde schets, grenzend aan de achterzijde van St. Donatus Kapelstraat 18, Weert

Algemeen:

Het betreft een reststrook ter grootte van 262 m2.

Uitgaande van ligging, bestemming, staat van onderhoud en vergelijkbare objecten in de omgeving en rekening houdend met de functionele mogelijkheden en alle bepalende factoren en omstandigheden, te waarderen per waardepeildatum 21 december 2016 als volgt;

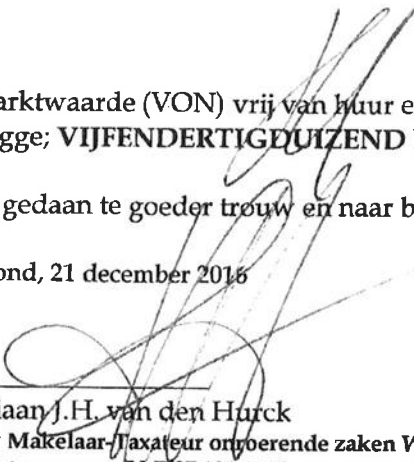


Marktwaaarde (VON) vrij van huur en gebruik:
Zegge; **VIJFENDERTIGDUIZEND EURO**

€ 35.000,-

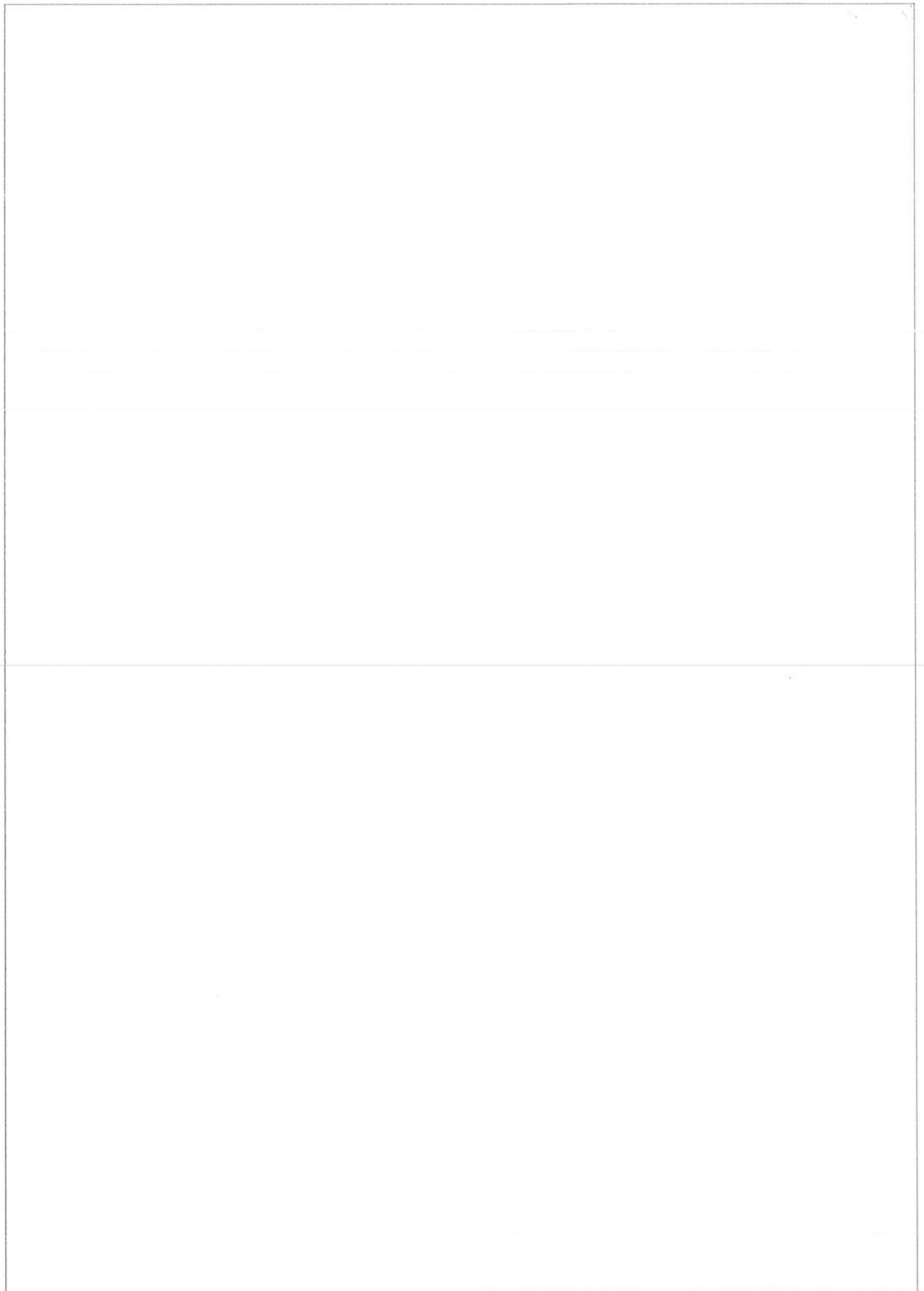
Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Roermond, 21 december 2016

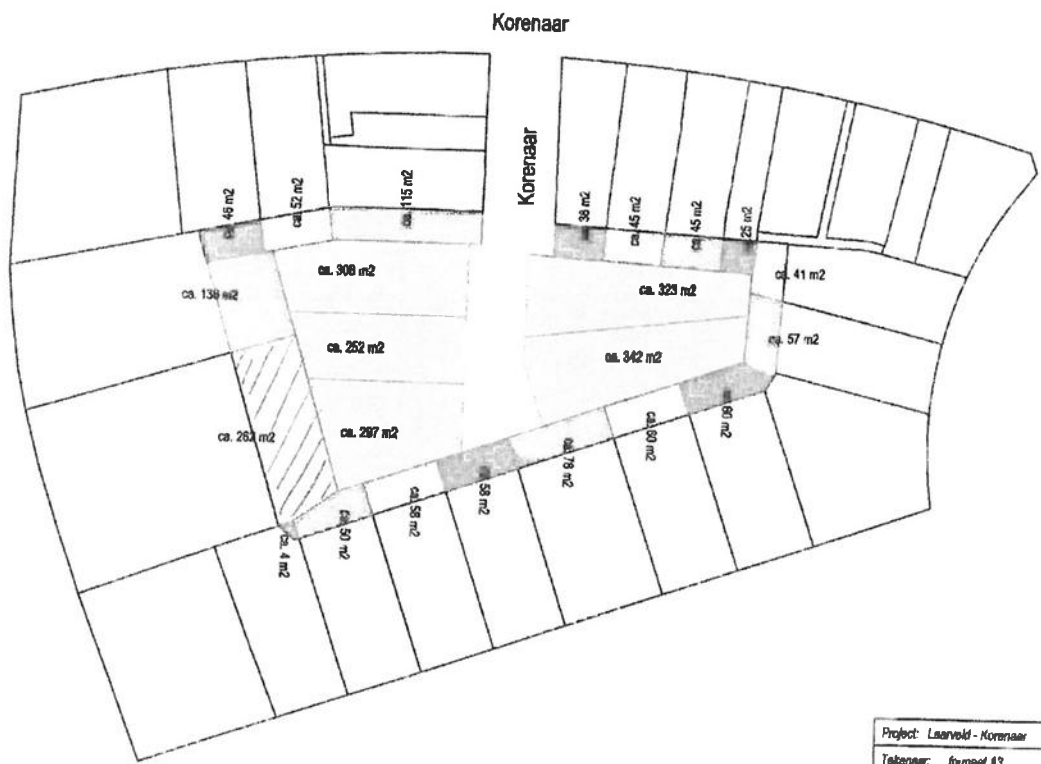

Sebastiaan J.H. van den Hurck
Register Makelaar-Taxateur onroerende zaken Wonen
certificaatnummers RMT07.131.4116, RT403835832


Bijlagen:

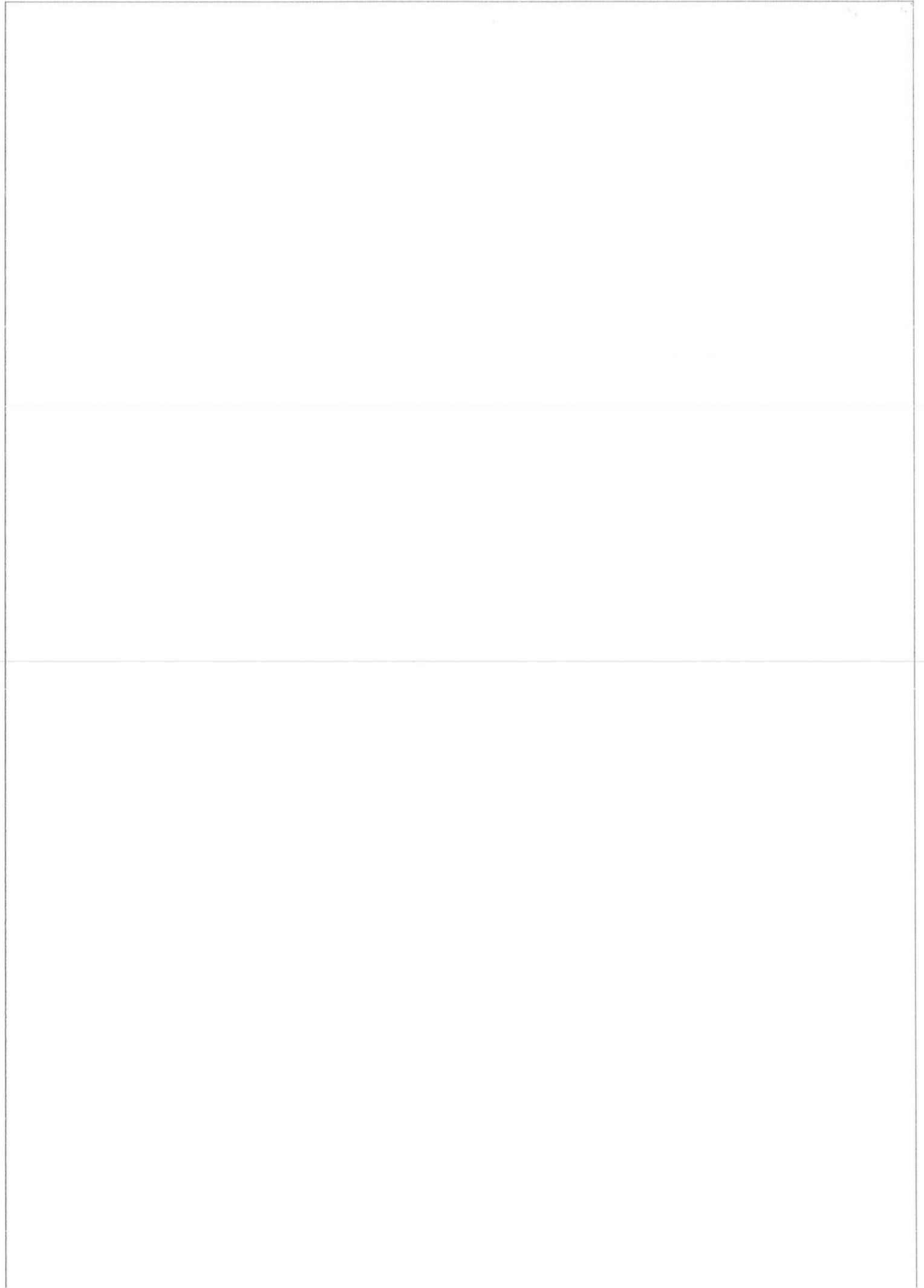
- Schets Kavel



Verkaveling Koreenaar strook 5 m-10m



Project: Lianveld - Koreenaar	
Tekenaar: formaet A3	
Datum: 10 november 2016	
Schaal: 1:500	



VERKORT TAXATIERAPPORT

Ondergetekende,

Sebastiaan J. H. Van den Hurck,

Register Makelaar-taxateur onroerende zaken 

Ingeschreven in het register *Stichting VastgoedCert*, gevestigd te *Rotterdam*, onder nummer RMT07.131.4116. (Kamer Wonen) en het *NRVT* register op onder nummer RT403835832 (Kamer Wonen) en aangesloten bij *NVM* (lidnummer 21176).

Verbonden aan **Homevision Makelaardij & Taxaties**, kantoorhoudende te

- **Kantoor Roermond, Maalbroek 106b, 6042 KN, telefoonnummer: (0475) 32 74 40** en te
- **Vitrine Weert, Maaseikerweg 48, 6006 AB, telefoonnummer: (0475) 32 74 40**

Verklaart op verzoek van ;

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

op basis van een opname te hebben opgenomen de navolgende onroerende zaak:

4 Kavels op het project Vrouwenhof te Weert

Algemeen:

Het betreft bouwrijpe bouw kavels bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.

Uitgaande van ligging, bestemming, staat van onderhoud en vergelijkbare objecten in de omgeving en rekening houdend met de functionele mogelijkheden en alle bepalende factoren en omstandigheden, te waarden per waardepeildatum 2 november 2016 als volgt;

Marktwaaarde (VON) kavel 134 (596m²) vrij van huur en gebruik: € 137.000,--
Zegge; **HONDERDZEVENENDERTIGDUIZEND EURO**

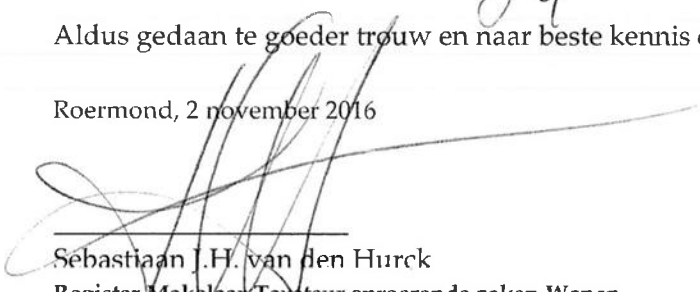
Marktwaaarde (VON) kavel 183 (594m²) vrij van huur en gebruik: € 136.000,--
Zegge; **HONDERDZESENDERTIGDUIZEND EURO**

Marktwaarde (VON) kavel 192 (495m²) vrij van huur en gebruik: € **118.000,--**
Zegge; **HONDERDACHTTIENDUIZEND EURO**

Marktwaarde (VON) kavel 308 (533 m²) vrij van huur en gebruik: € **125.000,--**
Zegge; **HONDERVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO**

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

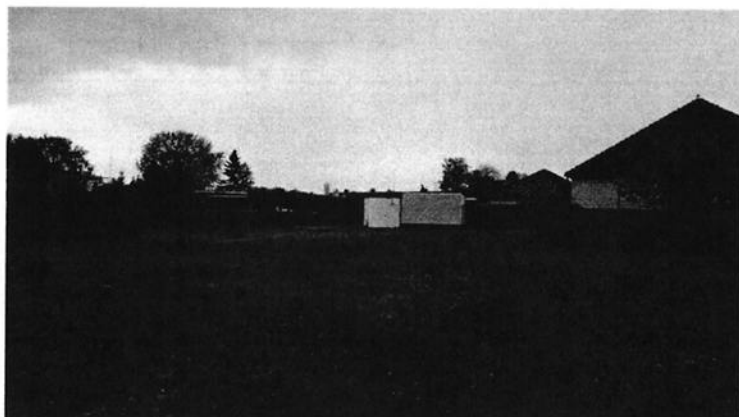
Roermond, 2 november 2016


Sebastiaan J.H. van den Hurck
Register Makelaar-Taxateur onroerende zaken Wonen
certificaatnummers RMT07.131.4116, RT403835832

Bijlagen:

- Fotoblad
- Schets Kavel

FOTOBLAG GETAXEERD OBJECT



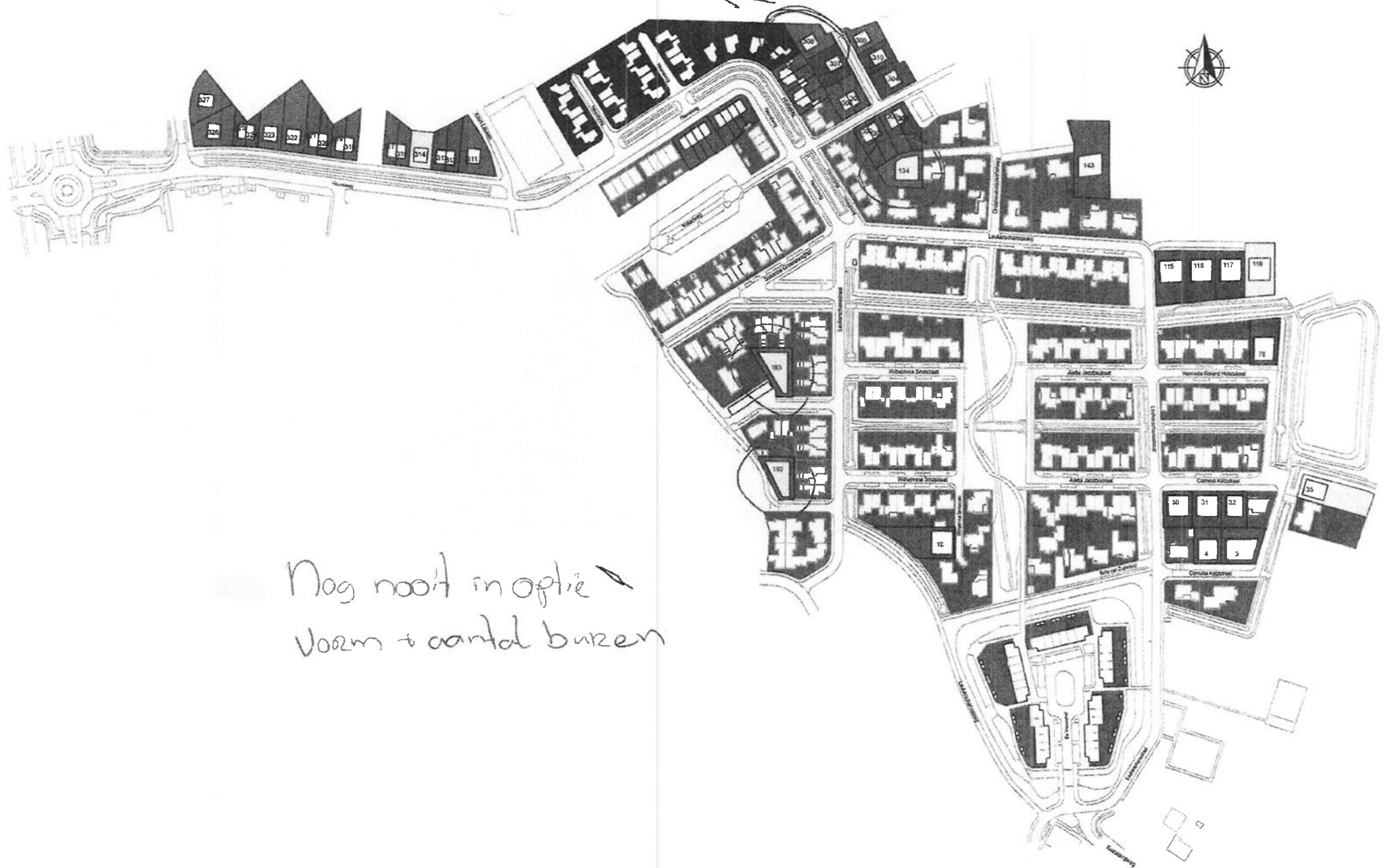
Object: Kavels Vrouwenhof Weert

Datum: 2 november 2016

Paraaf taxateur:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned to the right of the text 'Paraaf taxateur:'.

Ivm Seontbreedte



Nog nooit in optie
Voorm + aantal buizen

VERKORT TAXATIERAPPORT

Ondergetekende,

Sebastiaan J. H. Van den Hurck,

Register Makelaar-taxateur onroerende zaken 

Ingeschreven in het register *Stichting VastgoedCert*, gevestigd te *Rotterdam*, onder nummer RMT07.131.4116. (Kamer Wonen) en het *NRVT* register op onder nummer RT403835832 (Kamer Wonen) en aangesloten bij *NVM* (lidnummer 21176).

Verbonden aan **Homevision Makelaardij & Taxaties**, kantoorhoudende te

- **Kantoor Roermond, Maalbroek 106b, 6042 KN, telefoonnummer: (0475) 32 74 40** en te
- **Vitrine Weert, Maaseikerweg 48, 6006 AB, telefoonnummer: (0475) 32 74 40**

Verklaart op verzoek van ;

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

op basis van een opname te hebben opgenomen de navolgende onroerende zaak:


Kavel Pastoor Schippersstraat (Altweerderheide) te Weert

Algemeen:

Het betreft een bouwrijpe bouwkaavel ter grootte van 440 m2 bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.

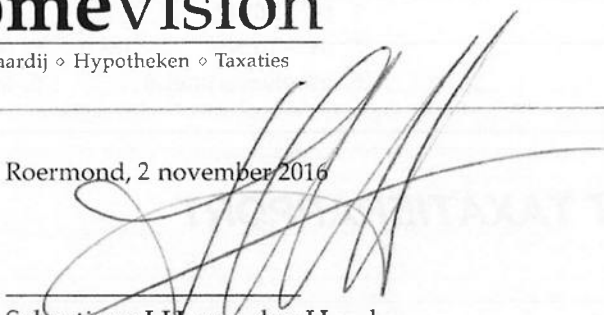
Uitgaande van ligging, bestemming, staat van onderhoud en vergelijkbare objecten in de omgeving en rekening houdend met de functionele mogelijkheden en alle bepalende factoren en omstandigheden, te waarden per waardepeildatum 2 november 2016 als volgt;

Marktwaarde (VON) vrij van huur en gebruik:
Zegge; **ZESENTACHTIGDUIZEND EURO**

€ 86.000,-- 

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Roermond, 2 november 2016

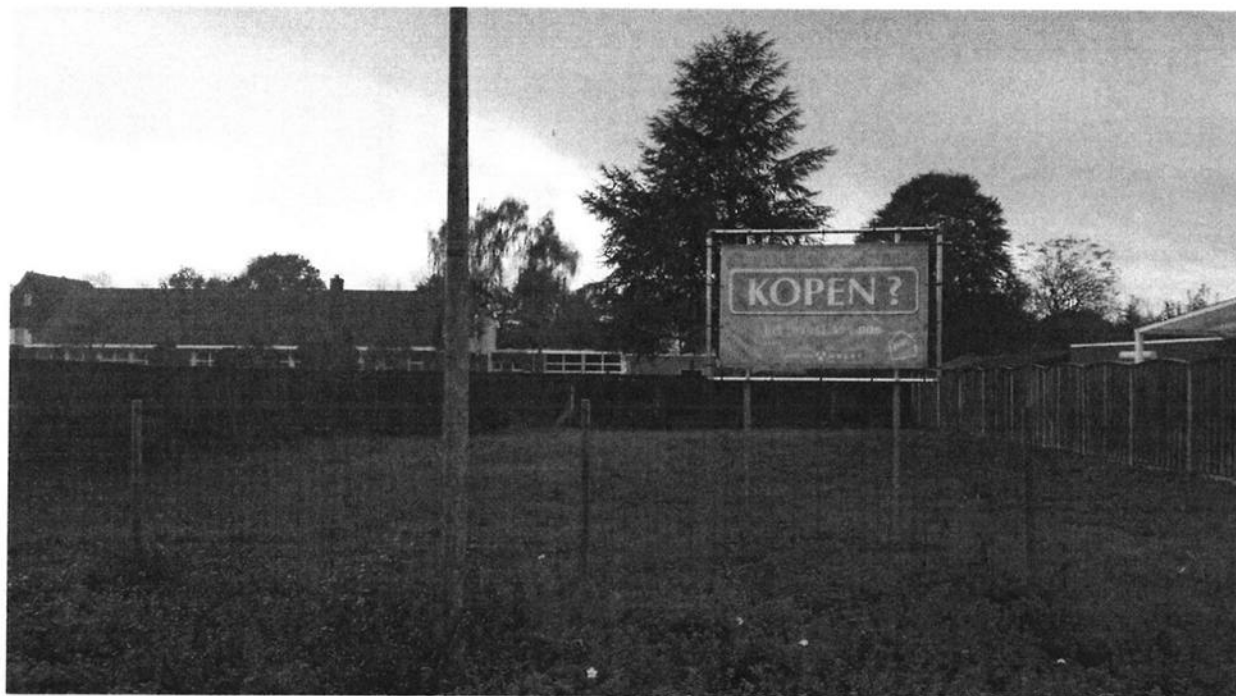


Sebastiaan J.H. van den Hurck
Register Makelaar-Taxateur onroerende zaken Wonen
certificaatnummers RMI07.131.4116, RT403835832

Bijlagen:

- Fotoblad
- Schets Kavel

FOTOBLAG GETAXEERD OBJECT



Object: Kavel Altweeterheide Weert

Datum: 2 november 2016

Paraaf taxateur:

A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized, cursive letters, positioned to the right of the 'Paraaf taxateur:' label.

