

GRONDPRIJSBRIEF 2024



Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2023

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten	3
1.2	Actualiteiten	3
2.	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Waardering gemeentelijke bouwkavels	4
2.3	Grondprijzen sociale woningbouw	4
2.4	Grondprijzen woningen middenhuur	6
2.5	Anti-speculatiebeding	6
2.6	Marktconforme grondprijzen	7
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN	8
3.1	Marktonderzoek bedrijventerreinen	8
3.2	Grondprijzen bedrijventerreinen	8
3.3	Marktconforme prijzen	10
3.4	Grondstroken bedrijventerreinen	10
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG	11
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	11
4.2	Commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/overig)	11
4.3	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	12
4.4	Reclamemasten en zendmasten	12
4.5	Pachtprijs	12
4.6	Grondstroken	13
4.7	Rente	14
4.8	Overig	14
5.	INGANGSDATUM	15
5.1	Landelijke woningmarktontwikkelingen	22
5.2	Ontwikkelingen in Weert en omgeving	25
5.2.1	Krapte het grootst in betaalbare segment	25
5.2.2	Woningbouwproductie minder dan voorgaande jaren	26
6.1	Regionaal-economische ontwikkelingen	27
6.2	Ontwikkelingen bedrijventerreinen Weert	28

Bijlage 1:	Anti-speculatiebeding
Bijlage 2:	Groenstrokenmodel
Bijlage 3:	Kaarten bedrijventerreinen
Bijlage 4:	Samenvatting
Bijlage 5:	Nadere toelichting woningmarkt
Bijlage 6:	Nadere toelichting bedrijventerreinmarkt
Bijlage 7:	Achtergrondinformatie (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 grondprijzen voor 2024 is er op basis van actuele marktontwikkelingen een grondprijs voor de kavels voor wonen bepaald. Voor de kavels voor bedrijvigheid is een indexering bepaald op basis van de marktontwikkelingen. Deze (geïndexeerde) grondprijzen zijn voor de grondprijsbrief van 2024 door Stec Groep getoetst aan/ bepaald met de residuele methode. Bij nieuwe verkavelingen wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

1.1 Algemene uitgangspunten

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

- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn marktconform.
- De grondprijzen voor sociale huur woningbouw gelden als een vaste prijs per m² kavel, afhankelijk van de huurprijsklasse. Grondprijzen voor gestapelde sociale huurwoningen gelden als een vaste prijs per woning, afhankelijk van de huurprijsklasse, onafhankelijk van de oppervlakte.
- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn exclusief 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 verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert". Uitgifte in erfpacht vindt plaats volgens de "algemene voorwaarden erfpacht voor niet-woningbouw gemeente Weert". De voorwaarden worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2024 tot vaststelling van een nieuwe grondprijsbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouwkavels zijn vrij op naam en inclusief belastingen.
- De genoemde prijzen voor bedrijventerreinen zijn kosten koper en exclusief belastingen.
- De genoemde prijzen voor reststroken zijn kosten koper en exclusief belastingen.

1.2 Actualiteiten

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2024 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2024 van kracht.

Het college van B&W is bevoegd om bij een gewijzigde marktvraag het programma van een project daar op af te stemmen en dienovereenkomstige prijzen door te berekenen. Wijzigingen met materiële financiële gevolgen worden aan de raad voorgelegd.

Bij nieuwe verkavelingen in woningbouwgebieden wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie / waardebepaling door een deskundige. Bij nieuwe verkavelingen in gebieden voor bedrijven wordt de grondprijs bepaald door middel van taxatie / waardebepaling door een deskundige.

Voor kavels voor woningbouw bedraagt de prijsverlaging gemiddeld 4,54% (Laarveld fase 4, uitgifte vanaf 2025). Voor bedrijventerreinen bedraagt de prijsverhoging gemiddeld 3,5%.

Voor sociale grondgebonden woningbouw is er een prijsdaling van gemiddeld 4,64%. Bij de gestapelde sociale woningbouw zien we een gemiddelde prijsdaling van 4,14%.

Bij de bedrijventerreinkavels bedraagt de prijsverhoging gemiddeld 3,5%.

Nieuw in de grondprijsbrief zijn uitgifteprijzen ten behoeve van commerciële horeca en Multifunctionele accommodaties met of zonder terras.

Door de stijging van de rente stijgt het erfpachtpercentage van 5% naar 6,24%.

De prijs voor kortlopende pacht stijgt van € 530,- per hectare naar € 750 per hectare.

De anti-speculatievoorwaarden zijn overgenomen uit de nieuwe algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels.

2. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Algemeen

De druk op de woningmarkt is nog onveranderd hoog. Er is na een sterke daling (periode 2^e kwartaal 2022 – 2^e kwartaal 2023) sprake van enig herstel van het prijsniveau (3^e kwartaal 2023) binnen de bestaande woningmarkt. De flinke hypotheekrentestijgingen zijn inmiddels ingecalculeerd en deels gecompenseerd door flinke loonstijgingen. De markt voor nieuwbouw laat echter nog geen (prijs)herstel zien, ondanks het aanhoudende en zelfs oplopende woningtekort. Er is zelfs sprake van stokkende nieuwbouwproductie en uitval van plannen. Dit komt deels doordat voorverkooppercentages niet gehaald worden, het consumentenvertrouwen laag is en doordat de bouwkosten hoog zijn.

Er is enigszins sprake van daling van bouwkosten doordat aannemers tegen lagere prijzen werken aannemen, maar de verwachte loonstijgingen zullen wel doorgevoerd (blijven) worden in de totale bouwsommen. Hierdoor zullen de bouwkosten naar verwachting niet sterk dalen de aankomende periode (ondanks de gedaalde/ gestabiliseerde energieprijzen). Deze factoren zorgen er voor dat de prijsontwikkeling op de grondmarkt moeilijker is in te schatten en monitoring van belang is om marktconform te blijven acteren.

2.2 Waardering gemeentelijke bouwkavels

Nieuwe bouwkavels

Omdat iedere bouwkavel uniek is, wordt de waarde van iedere nieuw in de verkoop te nemen bouwkavel bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen van de kavel zoals oppervlakte, vorm, ligging ten opzichte van andere kavels en ten opzichte van het omliggende gebied. Door individuele waardering van nieuwe kavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en wordt voorkomen dat (te) dure kavels overblijven en dat te weinig wordt gerekend voor de meest gewilde kavels.

De uitgifte van bouwkavels in Laarveld fase 4 wordt verwacht vanaf 2025. In de grondprijsbrief 2025 zal (een samenvatting van) de grondprijzen per woningtype worden opgenomen. Ten behoeve van de grondexploitatie van Laarveld worden de grondprijzen jaarlijks bijgesteld. Ten opzichte van de grondprijs in 2023 zien we een daling van gemiddeld 4,54%. Zoals aangegeven worden in 2024 de kavels opnieuw gewaardeerd ten behoeve van de gronduitgifte vanaf 2025. Op dat moment zal duidelijk worden of door nieuwe marktonwikkelingen een verdere daling of een stijging ten opzichte van het prijspeil 2024 aan de orde is.

Indexatie bestaande bouwkavels

De prijs van de bouwkavels die het jaar volgend op de eerste taxatie – zoals hierboven omschreven – nog in de verkoop zijn, wordt jaarlijks geïndexeerd. Aan de hand van actuele marktgegevens wordt residueel bepaald of een prijsstijging voor de betreffende bouwkavels aan de orde is. Hiervoor wordt gekeken naar de ontwikkeling van woningprijzen (zowel vraagprijzen als transactieprijzen, van zowel nieuwbouw als bestaande bouw).

Projectbouw

De grondwaarde voor projectbouw wordt residueel bepaald en/of via taxatie vastgesteld.

2.3 Grondprijzen sociale woningbouw

Grondprijzen – ontwikkelingen in 2023

De financiële haalbaarheid van sociale woningbouw is afhankelijk van een breed scala aan factoren. Net als op de niet gereguleerde woningmarkt zien we sterke ontwikkelingen. Ook binnen deze sector is sprake van een sterke stijging van de bouwkosten. Ook andere kosten zoals onderhoud en beheer stijgen door het algemene inflatieniveau. Daar tegenover staan echter een (beperkte) stijging van de huurprijsgrenzen. Ook blijft de sociale huurwoningmarkt een vastgoedsegment met een beperkt risico: er zijn wachtlijsten en een grote vraag en zelfs tekort naar dit product. Hierdoor (en door de borging van het WSW) kunnen toegelaten instellingen tegen lage rentekosten leningen aangaan (ondanks een stijging van de rentetarieven op de vermogensmarkten).

De gemeente bepaalt de grondprijzen voor sociale woningbouw op basis van enkele methoden, waaronder de comparatieve methode en de residuele methode (door middel van een kasstromenmodel). Belangrijke parameters bij het rekenen met kasstromenmodellen voor exploitatie van (sociale)huurwoningen zijn de bouwkosten, het huurprijsniveau (inclusief jaarlijkse indexering), de exploitatieperiode (inclusief wel of niet verkopen), de verkoopprijs indien sprake is van verkoop of uitpanden en de disconteringsvoet (het vereiste rendement). Ten opzichte van vorig jaar zijn de belangrijkste wijzigingen:

- De huurprijzen zijn licht verhoogd
- De bouwkosten zijn gestegen
- De disconteringsvoet is licht gestegen. Deze is echter sterk afhankelijk van de financiële positie van de betreffende investerende partij.

Gelet op deze ontwikkelingen, wordt voorgesteld de grondprijs voor sociale grondgebonden huurwoningen te verlagen met gemiddeld 4,64% ten opzichte van het prijsniveau in 2023.

Meerdere aftoppingsgrenzen

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.

De prijsgrenzen die gelden eind 2023 liggen op:

1. Kwaliteitskortingsgrens: tot € 452,20
2. Lage aftoppingsgrens: € 647,19 (voor 1- en 2-persoonshuishoudens)
3. Hoge aftoppingsgrens: € 693,60 (voor 3- of meerpersoonshuishoudens)
4. Liberalisatiegrens: € 808,06

Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor de grondprijsbrief 2024.

In 2023 zijn er voor appartementen 3 kavelprijzen gehanteerd voor de volgende categorieën sociale huur:

- Categorie 1: tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens;
- Categorie 2: tussen de lage aftoppingsgrens en de hoge aftoppingsgrens;
- Categorie 3: tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Voor de grondgebonden woningen wordt gewerkt met de volgende twee categorieën:

- Categorie 2: tussen de lage aftoppingsgrens en de hoge aftoppingsgrens;
- Categorie 3: tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Categorie 1 komt voor de grondgebonden woningen niet voor aangezien er voor deze huurklasse geen grondgebonden woningen worden gebouwd maar appartementen.

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

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW (V.O.N.)		
Grondprijsbeleid	Grondgebonden (grondprijs per m ²)	Appartementen (kavelprijs)
2024 Categorie 1*		€ 19.540,00
2024 Categorie 2*	€ 169,00	€ 21.642,00
2024 Categorie 3*	€ 193,00	€ 25.491,00
2023 Categorie 1*		€ 20.564,00
2023 Categorie 2*	€ 175,00	€ 22.665,00
2023 Categorie 3*	€ 205,00	€ 26.256,00

Tabel 2.1: Grondprijzen 2024 voor sociale woningbouw in Weert

*Categorie 1: huurprijs tussen € 452,20 tot en met € 647,19

*Categorie 2: huurprijs vanaf € 647,20 tot en met € 693,60

*Categorie 3: huurprijs vanaf € 693,61 - € 808,06

Met bovenstaande kavelprijzen voor gestapelde sociale woningbouw daalt de gemiddelde kavelprijs in 2024 met 4,14% ten opzichte van het prijsniveau in 2023.

Als een sociale huurwoning binnen 25 jaar wordt verkocht (uitgepand) 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. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoe gemeente en corporatie hier mee omgaan.

Tijdelijke woningbouw

De woningmarkt in Weert staat op veel manieren onder druk en er is een tekort aan betaalbare woningen. Eén van de maatregelen om snel in te kunnen springen op het tekort aan betaalbare woningen is de bouw van tijdelijke woningen. Wanneer de druk op de woningmarkt afneemt, kunnen deze woningen weer worden verwijderd. De bouw van tijdelijke woningen wordt verzorgd door de corporaties. We zien dat door de lage huren, het risico op gebrek aan een locatie of afnemer bij verplaatsing, de investerings- en verplaatsingskosten en de tijdelijkheid de exploitatie verliesgevend is. Ook na in werking treding van de Omgevingswet waarbij het per 1 januari 2024 mogelijk is om tijdelijke vergunningen tot maximaal 15 jaar te verlenen. Ondanks de verlenging van 10 naar 15 jaar zal een onrendabele top in de meeste gevallen blijven bestaan. Dit blijkt uit doorrekeningen van Stec Groep, namelijk circa € -85.000 tot € -100.000 per woning, afhankelijk van de exploitatietermijn (15 of 10 jaar). De belangrijkste uitgangspunten van deze doorrekening zijn:

- Huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Een woonoppervlak van circa 40 m² gbo.
- Verplaatsbare woningen.
- Exploitatietermijn van 10 of 15 jaar, waarbij de woningen eenmaal worden verplaatst.
- De grond wordt 'om niet' ter beschikking gesteld door gemeente.
- Inrichtings- en opruimkosten zijn voor de woningcorporatie.
- Stichtingskosten van € 2.000 per m² BVO excl. btw.

Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de relatief lage huurprijzen, het hogere risico waarmee gerekend is (zijn er na de tijdelijke exploitatieperiode nog andere beschikbare locaties en/of afnemers) en geen restwaarde na de exploitatieperiode.

2.4 Grondprijzen woningen middenhuur

De gemeente Weert heeft voor het middenhuursegment de Verordening Middenhuur Weert 2020 vastgesteld waarin is vastgelegd dat de maandelijkse huurprijs voor dit segment ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 per maand (prijsspeil 2020). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Voor mensen met een middeninkomen is het steeds moeilijker om een betaalbare huurwoning te vinden. Het wetvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting van het Rijk heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Ook onder het huidige demissionaire kabinet is nog steeds het voornemen om de wet per 1 januari 2024 in werking te laten treden. Het gemoderniseerde woningwaarderingssysteem (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Het puntenaantal dat een woning krijgt bepaalt de maximale huur. Bij 186 punten hoort een maximale huur van circa € 1.100 (prijsspeil juli 2023). Zodra de nieuwe wet in werking is getreden wordt onderzocht of daarmee de gemeentelijke Verordening Middenhuur Weert 2020 kan worden ingetrokken. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.

De grondprijzen voor het middenhuursegment worden residueel bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van de beleggerswaarde waarbij een minimale kavelprijs geldt van € 25.491,- VON met een m²-prijs van minimaal € 193,- VON.

2.5 Anti-speculatiebeding

De druk op de woningmarkt is groot. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Vanwege deze grote druk voert de gemeente regie op de verdeling van de woningen. Dit is nodig om te voorkomen dat woningen, die als koopwoning bedoeld zijn, terecht komen bij mensen die niet de intentie hebben om er zelf te gaan wonen. De woningen worden vervolgens verhuurd, waarbij de huurprijzen door het tekort aan woningen worden opgedreven. Ook worden woningen soms direct doorverkocht tegen veel hogere prijzen, waardoor middeldure woningen terecht komen in een duurder segment. Om dit tegen te gaan geldt er een zelfbewoningsplicht voor de periode van 3 jaar na ingebruikname.

In het geval dat er een overeenkomst met de initiatiefnemer dient te worden aangegaan, bijvoorbeeld omdat de gronden verkocht worden door de gemeente of omdat er een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt aangegaan, bestaat de mogelijkheid om afspraken hierover te maken.

Vooraf wordt bepaald welke woningen binnen een project bestemd zijn voor de koopsector. Voor deze woningen wordt een anti-speculatiebeding opgenomen in de overeenkomst in de vorm van een kwalitatieve verplichting. Dit geldt voor zowel projectbouw als particulier opdrachtgeverschap.

Bij verkoop van de grond aan een projectontwikkelaar wordt bedongen dat dit beding (zie bijlage 1) als kwalitatieve verplichting wordt opgenomen in de notariële akte tot levering van de koopwoning, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in het kadaster. Met een kwalitatieve verplichting wordt de verplichting om de woning gedurende drie jaar niet te verhuren of te verkopen gekoppeld aan de onroerende zaak.

Dit beding vervalt nadat de woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren bewoond is geweest door de eerste koper of de rechtsopvolger die op basis van een van de geboden ontheffingsmogelijkheden binnen deze periode de woning heeft gekocht. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop, en de tijd gedurende de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

2.6 Marktconforme grondprijzen

De Europese Commissie heeft in de mededeling Staatssteun aangegeven dat de aan- en verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties op een marktconforme manier moet plaatsvinden. De commissie gaat ervan uit dat een marktconforme prijs tot stand komt als er sprake is van:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheid en private partij (overheid investeert in een project);
- Aan- en verkoop via inschrijvingsprocedure (tender);
- Benchmarking;
- Andere waarderingsmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijsbeleid hanteert Weert marktconforme prijzen. Het college is derhalve bevoegd om:

- te handelen conform de door de Europese Commissie gestelde voorwaarden;
- overeenkomsten te sluiten die, met in achtneming van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

Verrekenbeding projectbouw

In voorkomende gevallen verkoopt de gemeente grond voor projectbouw op basis van door de ontwikkelende partij verwachte VON-prijzen. In bepaalde situaties komt het voor dat de werkelijke VON-prijs van de woning bij verkoop hoger is dan waarmee rekening is gehouden met de residuele grondwaardebepaling. In koopovereenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen wordt een zogenaamd verrekenbeding opgenomen. Als de vrij op naamprijs van een nieuwbouwwoning meer dan 5% hoger is dan waarmee bij de grondverkoop aan de ontwikkelende partij rekening is gehouden, dan vindt over 50% van het meerdere een verrekening plaats met de gemeente.

3. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Marktonderzoek bedrijventerreinen

Stec Groep heeft in augustus 2023 voor het jaar 2024 marktonderzoek verricht naar de grondprijzen op bedrijventerreinen. Dit is gedaan op basis van de residuele methode. Bij de toetsing van de (geïndexeerde) grondprijzen is rekening gehouden met de actuele grondwaardes voor 2023.

3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Grondkosten vormen een belangrijk deel van de totale kosten voor nieuwbouw. Om die reden is grondprijsbepaling een van de voornaamste instrumenten om invloed te kunnen uitoefenen op de uitgifte van kavels op een bedrijventerrein. Dit geldt ook zeker voor de grote logistieke kavels met relatief eenvoudige bebouwing.

Ontwikkeling (residuele) grondprijsparemeters: gemiddeld +3,5%

Het berekenen van residuele grondwaardes gebeurt op basis van diverse parameters. De belangrijkste zijn de huurprijs, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten. Gemiddeld zien we voor Weert een stijging van de prijzen voor bedrijventerreinen met zo'n 3,5%. We zien hierin echter duidelijke verschillen tussen reguliere bedrijfskavels en grootschaligere kavels op een zichtlocatie. Hierdoor loopt de toename van de prijzen van specifieke kavels in de gemeente Weert uiteen van +2% tot +5%.

Huurprijs

Huurprijzen voor bedrijfsmatig vastgoed in Weert en omliggende gemeenten variëren van € 30 tot € 70 per m² (bron: Vastgoeddata.nl, Vastgoedjournaal Transactiedatabase & Fundainbusiness.nl). Er zijn verschillende typen transacties in de bedrijfsruimtemarkt: zowel oude, moderne, functionele, hoogwaardige en nieuwe ruimten (verschillende typen vastgoed), van verschillende groottes, maar ook op lokale, regionale en bovenregionale terreinen (verschillende typen locaties). Voor moderne bedrijfsruimten wordt tussen € 45 en € 65 per m² betaald, afhankelijk van onder meer uitstraling, kwaliteit en ligging, en bijvoorbeeld het aandeel kantoorvloer.

Bruto aanvangsrendement

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) wordt onder andere beïnvloed door de economie en is afhankelijk van het specifieke vastgoedtype (mede bepaald door de factor duurzaamheid). De laatste jaren is sprake van een dalende trend en dus een afnemend investeringsrisico. Dit geldt met name voor logistiek vastgoed, een segment waarin de vraag groot is en het aanbod beperkt en waarin veel internationale ontwikkelaars en beleggers actief zijn. De markt voor reguliere bedrijfsruimte is in grotere mate een eigenaar/gebruikers-markt.

Na jaren van een dalende BAR (sinds 2015) als gevolg van economische hoogconjunctuur en dalende rentes op onder andere de staatsleningen, zien we dat eind 2022 het BAR een lichte stijging vertoont. Stijgende grondstof- en energiekostenkosten, personeelstekorten en met name een stijging van de rentestanden zijn hiervoor de oorzaak. Hiermee loopt het BAR voor bedrijfsruimte begin 2023 uiteen van 4,5% voor eersteklas vastgoed op de beste plekken tot 10% voor vastgoed op minder aantrekkelijke locaties. De verwachting is dat het BAR in de tweede helft van 2023 een verdere kleine stijging zal vertonen.

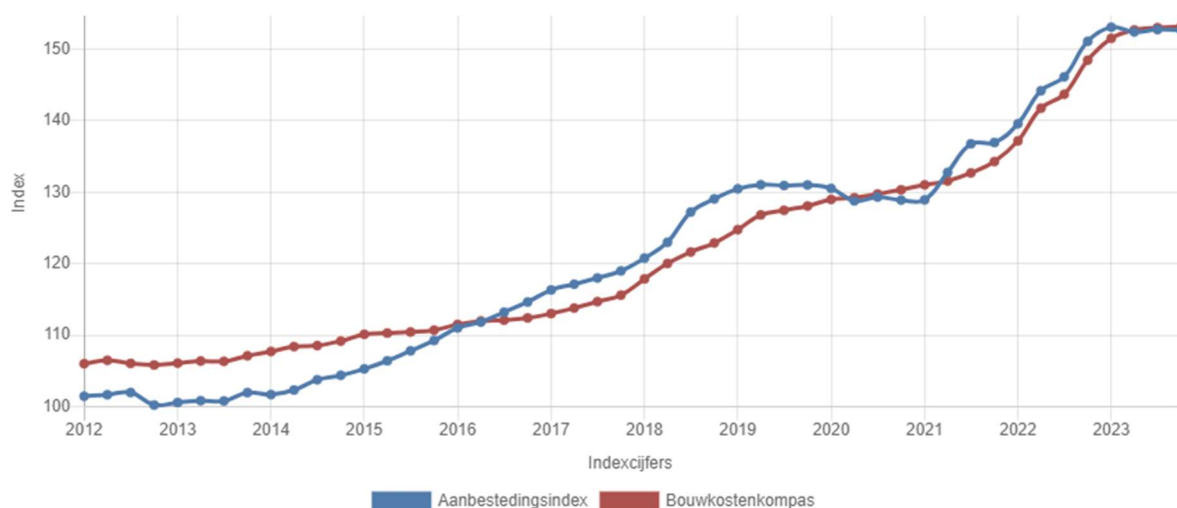
	2014	2016	2018	2020	2021	2022	2023
Beste locaties	8,50 - 9,70	6,75 - 7,65	6,30 - 6,80	4,25 - 7,00	4,25 - 7,00	4,00 - 6,75	4,5 - 7,25
Overige locaties	10,00 - 10,5	8,35 - 9,40	7,50 - 8,85	7,25 - 9,50	7,25 - 9,50	7,00 - 9,25	7,5 - 10,00

Tabel 3.1: Ontwikkeling BAR in Nederland. Bron: Cushman & Wakefield, Industrial Real Estate Partners, Savills (cijfers 2014-2023) en Bureauexpertise Stec Groep.

Bouwkosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen vanaf 2013. In 2016 is de aanbestedingsindex voor het eerst boven de bouwkostenindex uitgekomen. Dat verschil is in enkele daaropvolgende jaren nog groter geweest. Dit betekent dat er inmiddels al enkele jaren sprake is van opwaartse prijsdruk door volle orderportefeuilles bij bouwende partijen. Door het coronavirus is te zien dat de bouwkostenindex in het 2e kwartaal van 2020 weer boven de aanbestedingsindex uitkwam, maar dat deze inmiddels – mede ook door het grote tekort aan bouwmaterialen – weer onder de aanbestedingsindex ligt.

Met name in 2022 zijn beide indexen sterk gestegen. Dit komt onder meer door stijgende tekorten aan bouwmaterialen, de oorlog in Oekraïne en als gevolg daarvan stijgende materiaal- en brandstofkosten. Ook wat betreft personeelsbezetting lopen veel bouwbedrijven tegen problemen aan. In 2023 vlakt de stijging van de bouwkosten af, hoewel deze alsnog een lichte stijging vertoont. De sterke stijging van de afgelopen vijf jaar is wel verleden tijd. We verwachten dat de lichte stijging van de bouwkosten de komende periode nog verder zal blijven toenemen, maar de stijging blijft beperkt. Dit is ook zichtbaar in de (verwachte) ontwikkeling van de indexcijfers op basis van bouwkostenkompas. In welke mate is op dit moment nog zeer onzeker en mede afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen.



Figuur 3.1: Bouwkosten- en aanbestedingsindex utiliteitsbouw (2019=100). Bron: Bouwkostenkompas.nl (2023).

Residuele grondprijsberekening

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactieprizen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd.

Al met al zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn gestegen. Dit heeft een sterk prijsopdrijvend effect. Tegelijkertijd is het bruto aanvangsrendement (BAR) voor het eerst in jaren gestegen, wat een drukkend effect heeft op de grondprijs. De stijging van bouwkosten van de afgelopen jaren vlakt verder af en stabiliseert zich in 2023.

Uitgifteprijsen bedrijventerreinen Weert

Op basis van de toets aan de actuele (residuele) grondwaardes, hebben we de uitgifteprijsen voor 2023 bepaald (kosten koper en exclusief belastingen) inclusief de percelen die in optie zijn:

	Kavel	Prijzen 2023	Prijzen 2024
Centrum Noord (0,63 ha)			
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5	€ 155,00	€ 160,00
De Kempen (0,20 ha)			
Oude Graaf	UDK 1a	€ 115,00	€ 120,00
Kampershoeke 2.0 (7,80 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 205,00	€ 210,00
Overige kavels	A	€ 175,00	€ 180,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 190,00	€ 200,00
Overige kavels	D	€ 175,00	€ 180,00

Tabel 3.2: Grondprijzen bedrijventerreinen Gemeente Weert

1) Taxatie / waardebeoordeling door deskundige indien de bestemming wijzigt

3.3 Marktconforme prijzen

De Europese Commissie heeft in de mededeling Staatssteun aangegeven dat de aan- en verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties op een marktconforme manier moet plaatsvinden. De commissie gaat ervan uit dat een marktconforme prijs tot stand komt als er sprake is van:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheid en private partij (overheid investeert in een project);
- Aan- en verkoop via inschrijvingsprocedure (tender);
- Benchmarking;
- Andere waarderingsmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijsbeleid hanteert gemeente Weert marktconforme prijzen. Het college is derhalve bevoegd om:

- te handelen conform de door de Europese Commissie gestelde voorwaarden;
- overeenkomsten te sluiten die, met in achtname van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

3.4 Grondstroken bedrijventerreinen

Als gemeente krijgen we verzoeken over de verhuur van publieke gronden, niet zijnde uitgifbare bedrijfspavels. Om transparant te zijn over de prijs, hanteren we voor grondstroken een grondwaarde van € 130 per vierkante meter. Ook bij verhuur wordt bij het bepalen van de huurprijs uitgegaan van deze € 130 per m². De huurwaarde bedraagt 3,25% van de grondwaarde en is afgerond € 4,25 per m².

Deze prijs is gebaseerd op de gemiddelde grondprijs van de gehanteerde prijzen voor uitgifbare bedrijfspavels voor regulier-gemengde bedrijvigheid.

4. GRONDPRIJZEN OVERIG

4.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

We rekenen voor maatschappelijke voorzieningen met commerciële functie per meeteenheid een richtprijs. De meeteenheid en mogelijke afwijking van de bodemprijs wordt bepaald door een externe taxateur. Over het algemeen gaat het hier om een prijs per m² kaveloppervlak. Echter, indien de floor space index (de verhouding tussen het aantal vierkante meter bebouwing inclusief verdiepingen, en het totale aantal meters plangebied) hoger is dan 1, zal er per m² BVO afgerekend worden.

Voor maatschappelijke voorzieningen zonder commerciële functie rekenen we met een vaste prijs.

Voor zeer grote kavels (bijvoorbeeld sportvelden e.d.) geldt mogelijk een reductie op de grondprijs. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs en dient middels taxatie te worden bepaald.

In onderstaande tabel benoemen we de richtprijs/vaste prijs per type voorziening.

Maatschappelijke voorzieningen	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel excl. BTW
Met commerciële functie	Sportcentra / fitness, huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten	€ 230,00 per m ² kavel/BVO ¹⁾
Met niet commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, MFA en religieuze bouwwerken	€ 175,00 per m ² BVO
Terras binnen de singels	MFA onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d)	€ 120,00 per m ² kavel
Terras buiten de singels	MFA onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d)	€ 72,00 per m ² kavel
Sport / recreatie bebouwd		€ 67,50 per m ² kavel
Sport / recreatie onbebouwd	Kinderboerderij en speeltuin	€ 36,50 per m ² kavel

Tabel 4.1 Grondprijzen maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

¹⁾ Betreft richtprijs, te taxeren

4.2 Commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/overig)

Als eigenaar van het openbaar gebied wordt de gemeente regelmatig door een onafhankelijke partij betrokken bij de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen. In geval van verkoop van grond ten behoeve van horeca en terrassen wordt gerekend met een vaste prijs per m² BVO wanneer het gaat om bebouwde horeca en een vaste prijs per m² kavel voor een terras. Er wordt onderscheid gemaakt naar ligging, binnen de singels dan wel buiten de singels.

In onderstaande tabel benoemen we de vaste prijzen.

Commerciële voorzieningen	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel excl. BTW
Horeca binnen de singels	Bebouwd	€ 200,00 per m ² BVO
Terras binnen de singels	Onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d)	€ 120,00 per m ² kavel
Horeca buiten de singels	Bebouwd	€ 120,00 per m ² BVO
Terras buiten de singels	Onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d)	€ 72,00 per m ² kavel

Tabel 4.2 Grondprijzen commerciële voorzieningen

Naast verkoop van grond is het ook mogelijk om gronden beschikbaar te stellen onder de figuur van precariobelasting. Voor het hebben of houden van voorwerpen op of boven gemeentegrond wordt dan een vergoeding gevraagd. Hierdoor blijft de grond eigendom van de gemeente. Voorbeelden in dit kader zijn precariobelasting voor terrassen, windschermen en bloembakken.

4.3 Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen

De gemeente geeft, in het geval van erfpacht gronden uit voor een periode van 30 jaar. De waarde wordt op basis van het vigerende grondprijsbeleid van de gemeente bepaald, waarbij door de taxateur rekening wordt gehouden met de op basis van het bestemmingsplan maximaal mogelijke bebouwing. Bij bestemmingswijziging wordt de erfpacht opnieuw gewaardeerd.

1. De gemeente rekent bij nieuwe uitgifte met een marktconforme canon, gebaseerd op de marktwaarde (residuele waarde) van de grond en een marktconform percentage (de gemiddelde rente per augustus 2023 van de 3 grootste banken in Nederland). Het gemiddelde van ING, ABN AMRO en Rabobank voor 10-jaars hypotheek zonder NHG, met de hoogste loan to value categorie per bank (tot 100%), bedraagt 4,74%. Dit wordt verhoogd met een opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie. Dit komt neer op totaal 6,24%.
2. Als het percentage bij punt 1. onder de 4% komt, hanteert gemeente Weert minimaal 4%.
3. Het college is bevoegd om in voorkomende uitzonderlijke gevallen een afwijkend rentepercentage vast te stellen.

Krediet overdracht in erfpacht uitgegeven percelen

Bouwkavels die opgeleverd worden door de grondexploitatie en uitgegeven worden in erfpacht verschuiven van het onderhanden werk naar de materiële vaste activa. De in erfpacht uitgegeven gronden worden gewaardeerd tegen eerste uitgifte prijs, de BBV heeft in haar notitie "Erfpacht gronden" opgenomen hoe deze bepaald moet worden. Formeel dient het college van B&W bij de gemeenteraad een krediet aan te vragen om deze 'investering' te kunnen verantwoorden. Hierdoor ontstaat een vreemde situatie: het college van B&W is wel gemachtigd de erfpachtovereenkomst af te sluiten, maar niet de bijbehorende interne levering uit te voeren. Vanaf 2018 is het college bevoegd een krediet beschikbaar te stellen voor de marktwaarde van de erfpachtovereenkomst. De rentekosten van de investering worden gedekt uit de opbrengst van de erfpachtcanon.

4.4 Reclamemasten en zendmasten

Gemeente Weert vestigt een recht van opstal voor een reclamemast of een zendmast (voor 15 jaar of langer), op maximaal een oppervlak van 100 m². Hierbij wordt een jaarlijkse retributie of huur gehanteerd van € 5.356 (prijspeil 2024). Daarnaast wordt de retributie verhoogd indien een medegebruikrecht wordt verleend aan een derde. Voor een extra unit van één of meer providers per zendmast, wordt een tarief van € 2.392 per extra unit gerekend. Eenzelfde tarief geldt voor extra reclamemasten. Dit beleid is voor beide typen gebaseerd op de grondprijsbrieven en nota's van verscheidene gemeenten. Ten opzichte van het tarief in 2023 betreft het in 2024 een verhoging van 4%.

Jaarlijkse indexering

De overeengekomen retributie wordt jaarlijks geïndexeerd. Indexering vindt plaats op de wijze zoals omschreven onder hoofdstuk 4.8.

4.5 Pachtprijs

In gebiedsontwikkelingen komt het voor dat de gemeente al eigenaar is van gronden voordat deze tot ontwikkeling komen. Tot dat moment kan er sprake zijn van agrarisch gebruik van de gronden middels een tijdelijke pachtovereenkomst.

Pachtduur 6 jaar of korter

Voor het beheer van (strategische) gronden worden geen overeenkomsten langer dan 6 jaar opgesteld. Voor deze overeenkomsten gelden de volgende regels:

- alleen voor los land;
- pachter en verpachter bepalen zelf de duur van de overeenkomst;
- de overeenkomst stopt vanzelf: geen automatische verlenging (continuatierecht niet van toepassing);
- de pachtprijs is vrij;
- de pacht stopt niet als pachter of verpachter overlijdt;
- de pachter kan niet vragen om een indeplaatsstelling;
- het voorkeursrecht geldt niet.

Pachtprijs 2024

Jaarlijks stelt de Rijksoverheid per 1 juli - voor reguliere pachtovereenkomsten langer dan 6 jaar - de hoogst toelaatbare pachtprijzen vast. Voor de toetsingspachten valt de gemeente Weert in Regio 13 (Zuidelijk veehouderijgebied). Vanaf 1 juli 2023 is de regionorm € 750 per ha.

Deze normen worden jaarlijks bepaald aan de hand van recent gerealiseerd opbrengend vermogen (recente oogstjaren). Droogte, temperatuur, overmatige natheid, ziektes in gewassen etc. zijn allen van invloed op de oogst. Jaarlijks wordt bepaald welke prijzen economisch haalbaar zijn per ha.

Bij overeenkomsten van los land (zonder bedrijfsgebouwen) korter dan 6 jaar is de **hoogte van de pachtprijs vrij**. De Grondkamer toetst hier niet op de prijs terwijl dat wel gebeurt bij de reguliere pachten zoals hierboven omschreven.

Prijsbepaling

We kunnen de prijs op 2 manier bepalen:

1. taxatie
2. aansluiten bij jaarlijkse regionormen.

1) Het voordeel van taxeren is dat we mogelijk een hogere opbrengst per ha kunnen realiseren in de orde-grootte van € 50 tot € 100 meer per ha.

Het nadeel zijn de taxatiekosten van doorgaans ruim € 500.

Het is maar de vraag of die kosten worden terugverdiend, en als dat al het geval is, dan gaat dat in feite ten koste van de pachter (die de hogere pachtprijs betaalt).

2) Het voordeel van aansluiten bij de jaarlijks door de Rijksoverheid vastgestelde regionormen is dat dit taxatiekosten uitspaart.

Omdat de regionormen per 1 juli bekend zijn, kunnen deze jaarlijks in het najaar worden meegenomen bij het opstellen van de grondprijsbrief.

Tevens doet dit ook meer recht aan het recente opbrengend vermogen van landbouwgrond.

Voorstel prijs 2024

Voorgesteld wordt de pachtprijs voor los land korter dan 6 jaar – evenals in 2023 – te koppelen aan de jaarlijks door de Rijksoverheid vast te stellen regionorm.

Voor het jaar 2024 komt dit neer op € 750 per ha.

Lasten

In de pachtprijs is het verrekenbare bestanddeel van de waterschapslasten (=waterschapsbelasting) niet inbegrepen. Verpachter mag 50% van de aan verpachter opgelegde waterschapslasten doorbelasten aan de pachter. De gemeente legt 50% van deze lasten door aan de pachter indien de gemeente deze kosten inzichtelijk heeft voor het betreffende perceel.

4.6 Grondstroken

Bij de waardering van grondstroken 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).

Bij de waardering maken we onderscheid in grondwaarde tussen stedelijk gebied en de dorpen. De grondwaarde is afgeleid van de gemeentelijke grondverkoop.

In totaal worden vier zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in bijlage 2.

Stedelijk gebied, prijs per m²

Zone 1 € 165,- k.k.
Zone 2 € 110,- k.k.
Zone 3 € 55,- k.k.
Zone 4 € 35,- k.k.

Kerkdorpen, prijs per m²

Zone 1 € 135,- k.k.
Zone 2 € 90,- k.k.
Zone 3 € 45,- k.k.
Zone 4 € 25,- k.k.

Bij grondstroken groter dan 200 m² kan een taxatie worden verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². Er wordt geen grond verkocht die een belangrijk openbaar karakter heeft.

Bovenstaande prijs per zone wordt beschouwd als een richtlijn. Het college van B&W kan er voor kiezen hiervan af te wijken.

In enkele gevallen komt het voor dat er groenstroken worden verkocht die – ondanks verkoop – een blijvend groen karakter dienen te behouden of waarbij de aanwezigheid van gas- of andere leidingen een beperking voor het gebruik opleveren (bijvoorbeeld hogedruk gasleiding of naftaleiding). De stroken leveren dan niet het gebruiksgenot van een strook waar deze belemmering niet aanwezig is. Het college is bevoegd om in specifieke gevallen de grondprijs te bepalen op de prijs in zone 4. Desgewenst is taxatie van de specifieke situatie ook mogelijk.

Verhuur van gemeenteground

In bepaalde gevallen is verhuur van een grondstrook mogelijk. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in een aparte nota over grondstroken. De jaarlijkse huurprijs wordt afgeleid van de grondwaarde van de strook.

In het overzicht hieronder zijn de verschillende huurcategorieën opgenomen:

Huurbedragen voor grondstroken per 1-1-2024	
Perceel	
Oppervlakte	huur (per jaar)
tot en met 20 m ² ¹⁾	€ -
21 - 50 m ²	€ 75
51 - 100 m ²	€ 100
> 100 m ²	€ 150

Tabel 4.3: Huurprijzen grondstroken

¹⁾ Vanwege het hogere gebruiksgenot van stroken gelegen achter de voorgevelrooilijn geldt hier het tarief van € 75 al vanaf 10 m².

De huurprijzen zijn afgeleid van een mix van zone 3 (geel) en zone 2 (groen) en het geldende percentage van 3,25%.

Een strook van maximaal 20m² gelegen vóór de voorgevelrooilijn wordt om efficiencyredenen gratis in bruikleen gegeven.

Jaarlijkse indexering

De overeengekomen huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Indexering vindt plaats op de wijze zoals omschreven onder hoofdstuk 4.8.

4.7 Rente

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,25%.

4.8 Overig

BTW of overdrachtsbelasting bij VON-prijs

Bij kavels die worden geleverd met een VON-prijs draagt de gemeente de BTW of in sommige gevallen overdrachtsbelasting af. Het voordeel dat optreedt - indien er sprake is van overdrachtsbelasting in plaats van BTW - 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.

Jaarlijkse indexatie op basis van de CBS prijsindex

Waar in overeenkomsten gesproken wordt over een indexering, wordt geïndexeerd op basis van het volgende:

De overeengekomen koopsom (of huur/retributie/etc.) wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het CBS. De gewijzigde koopsom wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde koopsom is gelijk aan de geldende koopsom op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de koopsom wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de maand die ligt vier maanden voor de kalendermaand januari van het basisjaar. Doorgaans betreft het de index september/september. Indien de CPI negatief is, blijft de koopsom gelijk.

5. INGANGSDATUM

Als ingangsdatum voor de Grondprijsbrief 2024 is 1 januari 2024 vastgesteld.

Overgangstermijn

In een aantal gevallen zijn er eerste contractbesprekingen onder het oude grondprijsbeleid 2023 gestart. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 april 2024 tot het sluiten van de overeenkomst (handtekening koper) waarbij het voorgaande grondprijsbeleid van kracht kan worden verklaard.

Bijlage 1 Anti-speculatiebeding

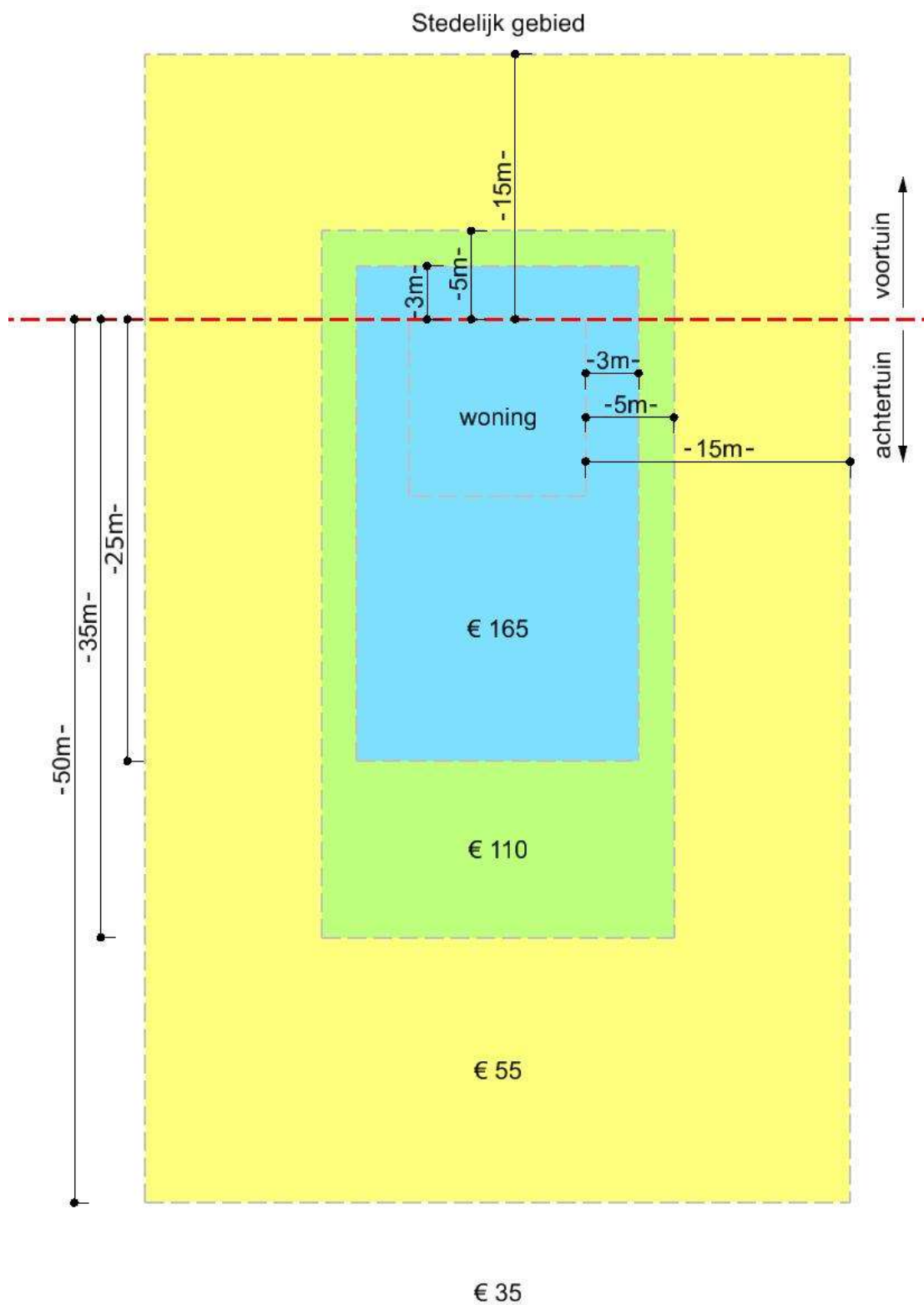
Anti-speculatiebeding

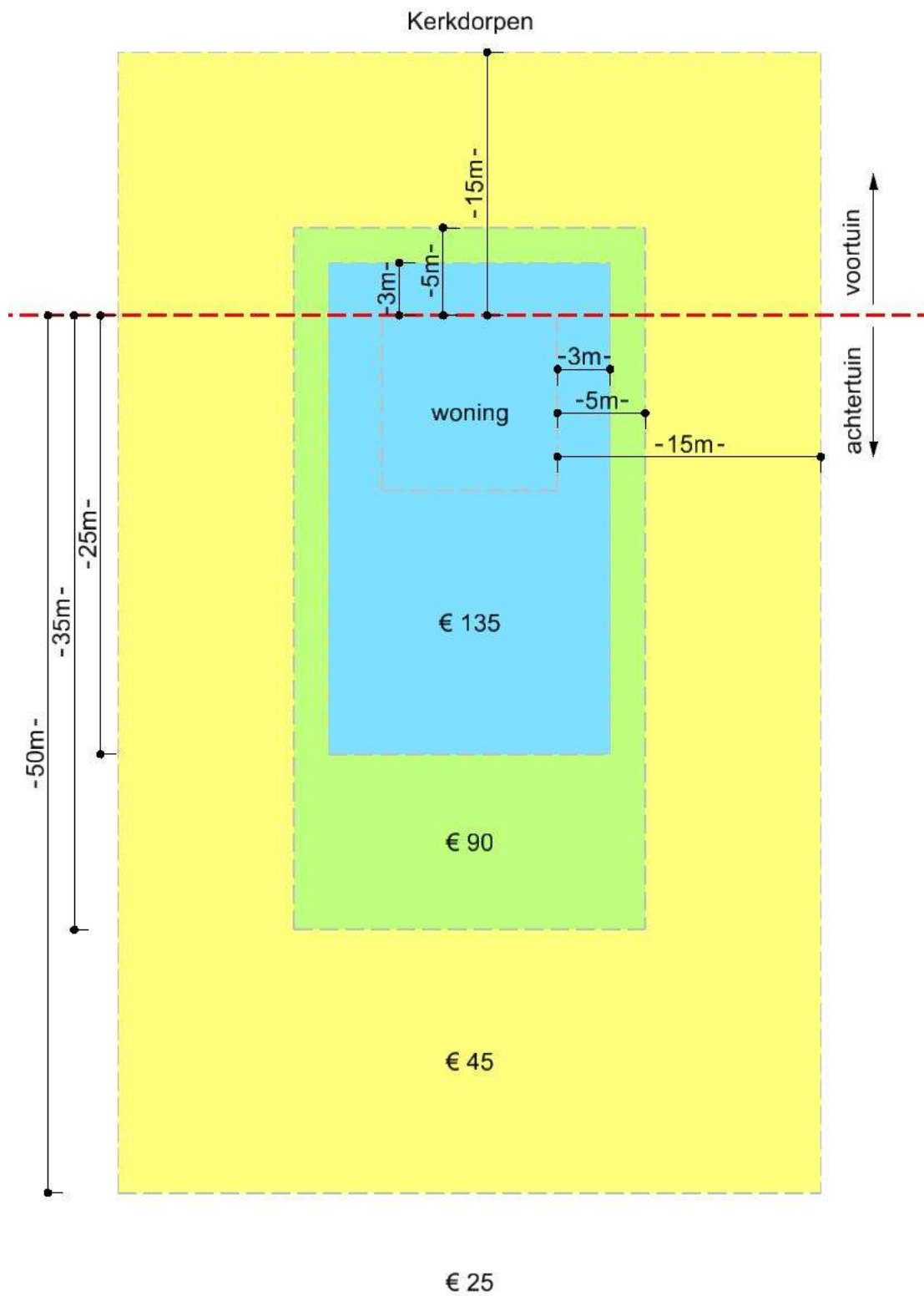
1. Het is Koper niet toegestaan het Bouwperceel te verkopen of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het Bouwperceel voordat de Woning gereed en in gebruik genomen is, anders dan de vestiging van reguliere zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt Koper, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan Verkoper ter hoogte van € 750,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht op nakoming onverlet laat.
2. Na ingebruikname van de Woning geldt het volgende.
 - a. Koper is verplicht de Woning gedurende een periode van 3 jaar na ingebruikname van de Woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de Woning met de daartoe behorende grond gedurende een periode van 3 jaar na ingebruikname niet aan derden te verkopen of te verhuren (waaronder begrepen verhuur via constructies zoals AirBnB), behoudens het hierna vermelde. Het is Koper eveneens niet toegestaan het Bouwperceel te verkopen voordat de Woning gereed is of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het Bouwperceel, anders dan zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan Verkoper ter hoogte van € 750,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht op nakoming onverlet laat;
 - b. Op het verhuurverbod als hiervoor onder sub a. genoemd gelden de volgende uitzonderingen:
 - i. Bij verhuur van de woning aan een familielid van Koper in de eerste graad.
 - ii. Bij verblijf van Koper in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar). Deze uitzondering geldt slechts eenmaal.
 - c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat Koper dan wel de rechtsopvolger van Koper op grond van een ontheffing als bedoeld onder lid d. de woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond; als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven;
 - d. Het College kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in lid a. genoemde verbod tot verkoop in geval van:
 1. verandering van werkring van de koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of beëindiging van een daarmee vergelijkbaar samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.

Het vorengenoemde beding dient bij wijze van een kwalitatieve verplichting te worden vastgelegd in de notariële akte van levering en te worden gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het kadaster.

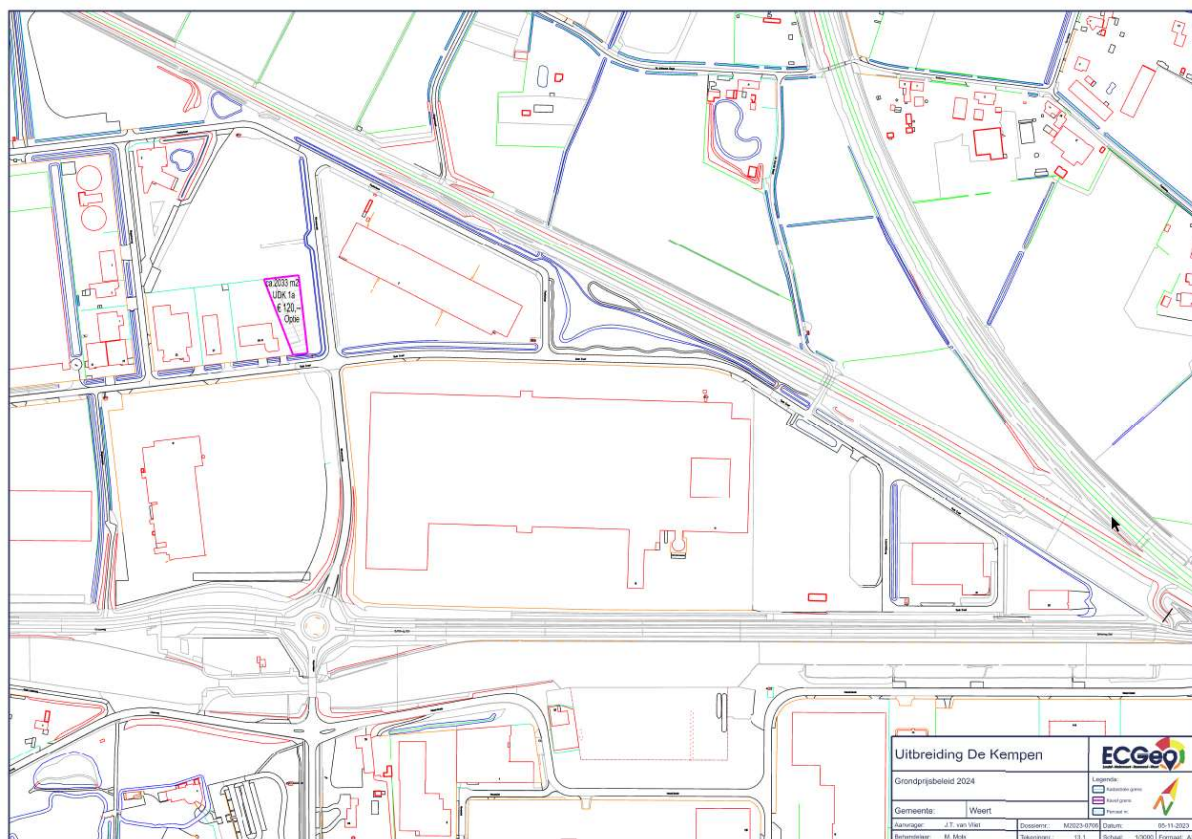
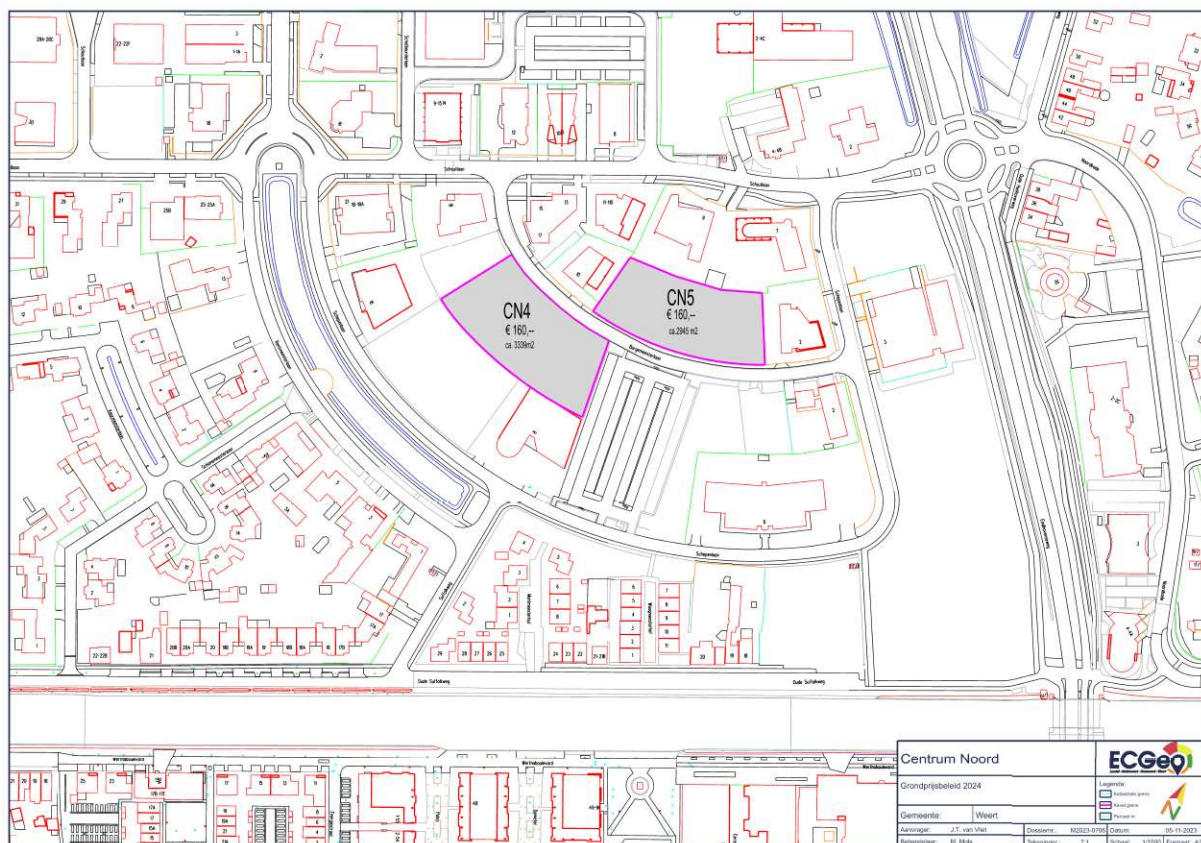
Bijlage 2 Groenstrokenmodel stedelijk gebied en kerkdorpen

Bij verkoop van stroken groter dan 200 m² kan een taxatie worden 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 3 Kaarten bedrijventerreinen (definitieve kaartjes volgen)



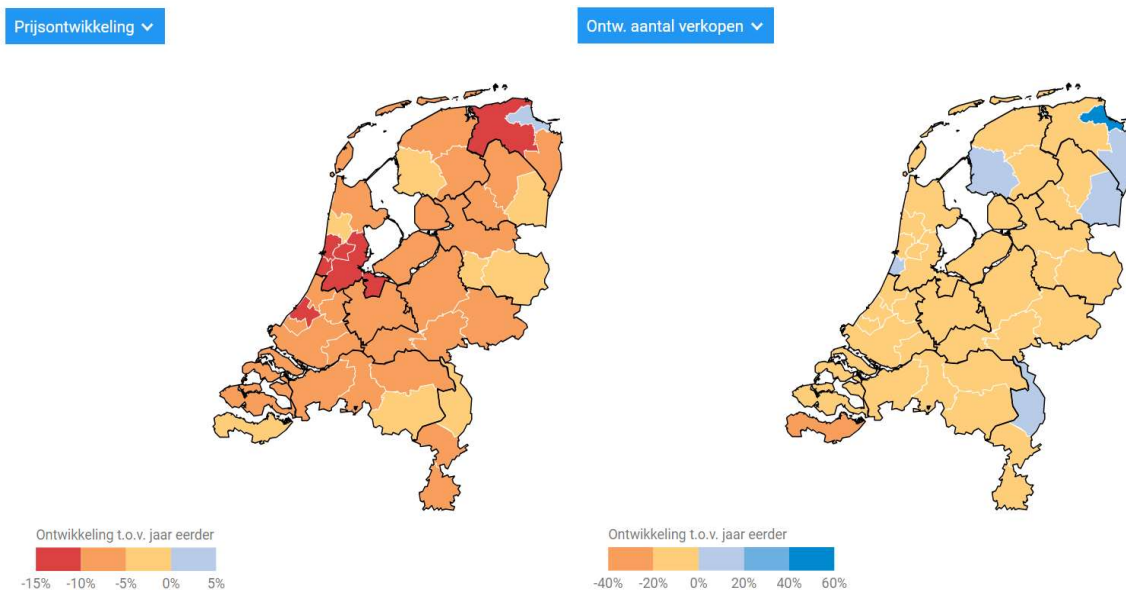
Bijlage 4 Samenvatting

Woningbouw, particulieren Nieuwe bouw kavels Projectbouw	Prijzen VON Taxatie Taxatie/residueel
Sociale woningbouw - Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur < € 693,60) - Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur € 693,61 - € 808,06) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 452,20 - € 647,19) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 647,20 - € 693,60) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 693,61 - € 808,06)	Prijzen VON € 169,- per m ² € 193,- per m ² € 19.540,- € 21.642,- € 25.491,-
Middenhuur Beleggerswaarde, minimale kavelprijs / minimale prijs per m ²	Prijzen VON € 25.491,- / € 193,-
Bedrijventerreinen Centrum-Noord, kavel: - Schepenlaan / Burgemeesterlaan, CN4 / CN5 De Kempen, kavel: - Oude Graaf Kampershoek 2.0, kavel: - Zichtlocatie A2, A - Overige kavels A - Zichtlocatie Ringbaan Noord, B - Overige kavels, D	Prijzen exclusief BTW € 160,- per m ² € 120,- per m ² € 210,- per m ² € 180,- per m ² € 200,- per m ² € 180,- per m ²
Maatschappelijke voorzieningen Met commerciële functie Zonder commerciële functie Terras binnen de singels Terras buiten de singels Sport/recreatie bebouwd Sport/recreatie onbebouwd	Prijzen exclusief BTW € 230,- per m ² (richtprijs) € 175,- per m ² € 120,- per m ² € 72,- per m ² € 67,50 per m ² € 36,50 per m ²
Commerciële voorzieningen Horeca binnen de singels Terras binnen de singels Horeca buiten de singels Terras buiten de singels	Prijzen exclusief BTW € 200,- per m ² € 120,- per m ² € 120,- per m ² € 72,- per m ²
Erfpacht Percentage over de grondwaarde	6,24%
Reclame- en zendmasten Jaarlijkse retributie Tarief medegebruik, per unit	€ 5.356,- € 2.392,-
Pachtprijs Pachtprijs los land korter dan 6 jaar per ha	€ 750,-
Grondstroken Wonen koop/huur, staffeling volgens Bedrijventerreinen koop/huur	Prijzen excl. btw k.k. Groenstrokenmodel € 130,- per m ² / 3,25%

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,25% per jaar.

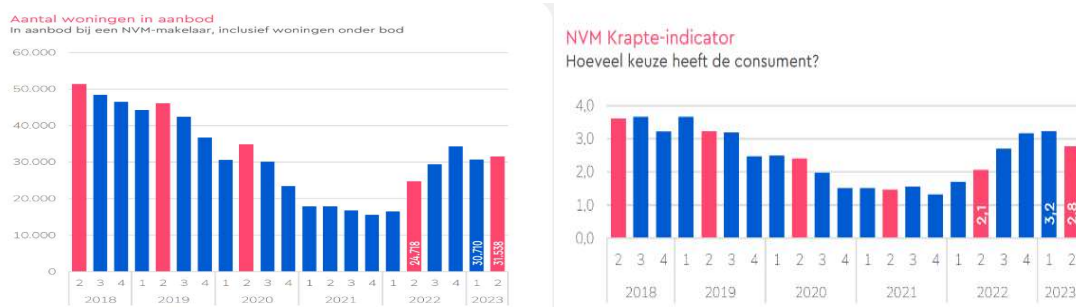
5.1 Landelijke woningmarktontwikkelingen

In de loop van 2023 lijkt de woningmarkt in Nederland enigszins te stabiliseren / herstellen. De daling van de huizenprijzen sinds begin/medio 2022 is door een kleine stijging in het 2^e kwartaal van 2023 tot een halt gekomen. Ondanks dat betaalde men in Nederland in het 2^e kwartaal van 2023 nog steeds gemiddeld 8,9% minder voor een woning dan een jaar eerder (NVM, 2023). Dit komt grotendeels door de sterke daling van de prijzen in de tweede helft van 2022. Regionaal zijn er wel verschillen. Zo zien we dat in de regio Amsterdam en regio Groningen de daling van de woningprijzen het sterkst was (-10% tot -15%). In andere regio's bedroeg de daling minder dan 10%. Opvallend is het verschil tussen Noord-Limburg en Midden-Limburg (waartoe Weert behoort). In Midden-Limburg is de prijsdaling sterker dan in Noord-Limburg en Zuidoost-Noord-Brabant. Wat betreft het aantal verkopen zien we dat deze in Midden-Limburg zijn gedaald ten opzichte van een jaar eerder. In Noord-Limburg is er juist sprake van een toename.



Figuur 5.1: Ontwikkeling verkoopsprijzen (links) en aantal verkopen (rechts) tweede kwartaal 2023. Bron: NVM (2023).

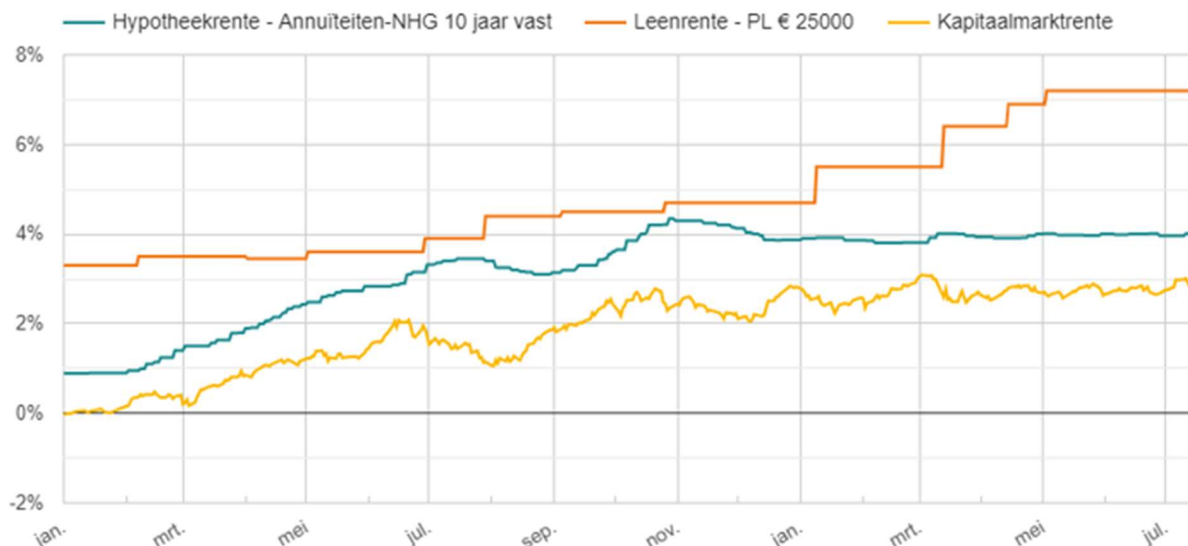
Het woningaanbod is in de afgelopen jaren sterk teruggelopen, maar sinds het tweede kwartaal van 2022 ligt dit weer boven het niveau van 2021. Het aantal aangeboden woningen is in het tweede kwartaal van 2023 ongeveer gelijk gebleven aan dat van voorgaande kwartaal: circa 30.000 woningen. Eenzelfde beeld zien we terug in de krapte-indicator. Deze indicator wordt door de NVM gebruikt om het aantal keuzemogelijkheden per potentiële koper mee te illustreren. In het tweede kwartaal van 2023 waren dat er meer dan een jaar geleden, maar de indicator was wel iets teruggezaakt ten opzichte van eind 2022 en begin 2023. Het aantal keuzemogelijkheden is dit kwartaal dus flink afgenomen. De krapte-indicator daalt van 3,2 naar 2,8. De woningmarkt was al krap en wordt weer een stukje krappere. Ter vergelijking: in 2017 had elke potentiële koper immers nog bijna 5 woningen om uit te kiezen.



Figuur 5.2: Kwartaalcijfers Nederland, 2^e kwartaal 2023. Bron: NVM (2023).

Een belangrijke factor voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is de sterk gestegen hypotheekrente als gevolg van de rentestijgingen op de kapitaalmarkt. Deze hypotheekrente was de afgelopen jaren bijzonder laag, maar is sinds vorig jaar fors gestegen.

Waar de hypotheekrente in januari 2022 (10 jaar vast) nog minder dan 1% bedroeg, was dit in november 2022 maar liefst opgelopen tot rond de 4,25%. Inmiddels is de hypotheekrente iets gezakt en gestabiliseerd tot circa 4%. De Fed en de ECB hebben echter niet aangegeven over te gaan tot renteverlagingen en recent zelfs nog renteverhogingen doorgevoerd. Hierdoor lijkt het er op dat de hypotheekrente op de korte termijn niet (flink) zal dalen. Het nieuwe niveau is al wel 'ingeprijsd' in de woningen, maar verdere renteverhogingen zullen leiden tot afzwakking of daling van de huizenprijzen. Zowel ING als ABN denken dat de woningprijzen gedurende het jaar nog wel zullen dalen en pas in 2024 zullen stabiliseren.



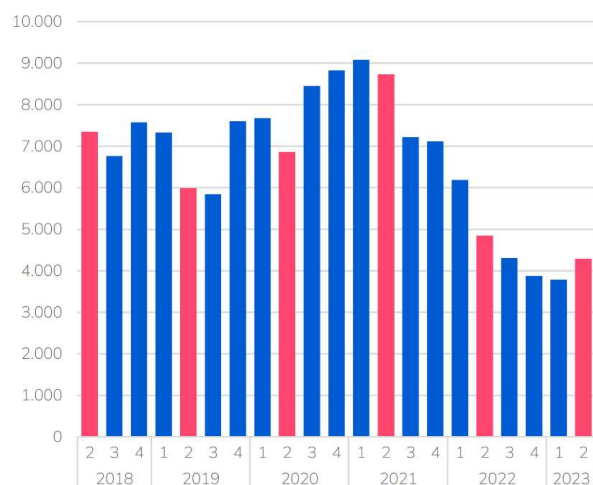
Figuur 5.3: Hypotheek-, Leen- en kapitaalmarktrente 2022 tot juli 2023. Bron: Homefinance (2023).

Het woningtekort in Nederland is nog steeds fors (ABF, 2022), terwijl de nieuwbouwproductie het afgelopen jaar achterbleef bij de behoefte en dit en het volgende jaar naar verwachting stil komt te liggen. Na een stevige dip op de nieuwbouwmarkt laten de eerste indicatoren een teken van herstel zien in het 2e kwartaal van 2023. Zo nam het aantal verkopen voor het eerst sinds lange tijd weer toe en worden woningen ook weer iets sneller verkocht. Deze ontwikkelingen lijken een gevolg te zijn van het toegenomen vertrouwen onder zowel consumenten als ontwikkelaars. Beide hebben zich aangepast aan de veranderde markt, waarin vooral vraag is naar betaalbare woningen. Ondanks de huidige positieve signalen blijft het een lastige periode voor de nieuwbouw. Deze wordt gekenmerkt door intrekkingen, ontbindingen van koopovereenkomsten en projectuitstel. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in het tweede kwartaal van 2023 gestegen met 500 ten opzichte van een kwartaal eerder. In totaal zijn bijna 4.300 nieuwbouwwoningen verkocht.

Figuur 5.4: Kwartaalcijfers Nieuwbouw Nederland. Bron: NVM (2023).

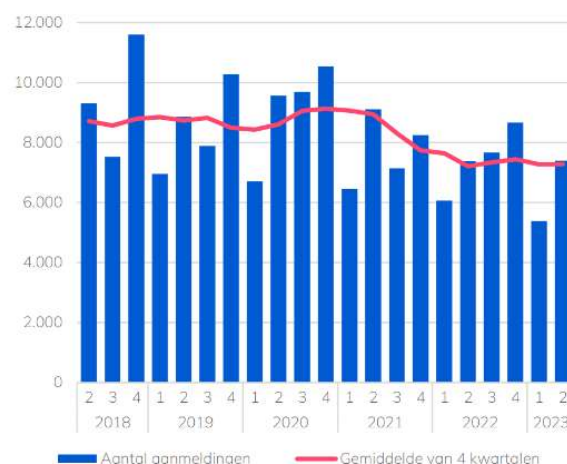
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet

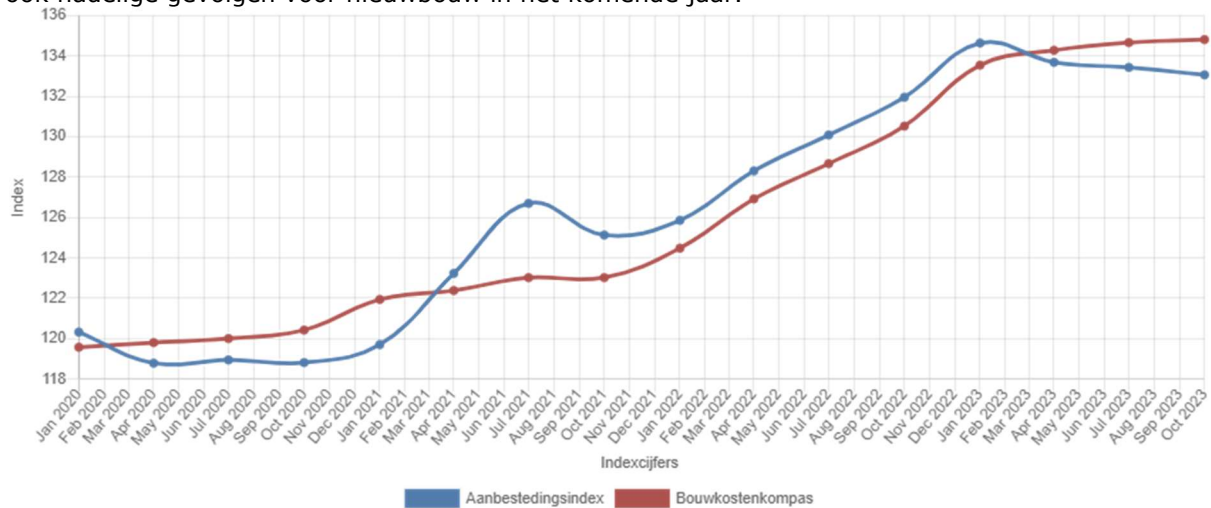
Bij een NVM-makelaar



Ondanks de toename van de verkopen blijft er sprake van een lage dynamiek. Zo ligt het aantal verkopen nog 12% lager dan een jaar eerder en maar liefst 51% lager dan omstreeks de piek in 2021. Belangrijke factoren waardoor consumenten afzien van de aankoop van een

nieuwbouwwoning: onzekerheid over overwaarde bij verkoop bestaande woning, de financierbaarheid, hoge overbruggingskosten en de hoge VON-prijzen.

Ten opzichte van januari 2020 zijn de bouwkosten volgens Bouwkostenkompas in juli 2023 met 13% gestegen. Hoe de bouwkosten zich verder ontwikkelen is nog zeer onzeker vanwege algemene inflatiecijfers en energiekosten. BBN adviseert rekening te houden met een prijsstijging van 0% tot 2,5% van Q2 2023 t/m Q2 2024. Stabilisatie van de woningprijzen en een stijging van de bouwkosten kunnen leiden tot een negatieve ontwikkeling van de grondwaarde van woningen. Dit heeft mogelijk ook nadelige gevolgen voor nieuwbouw in het komende jaar.

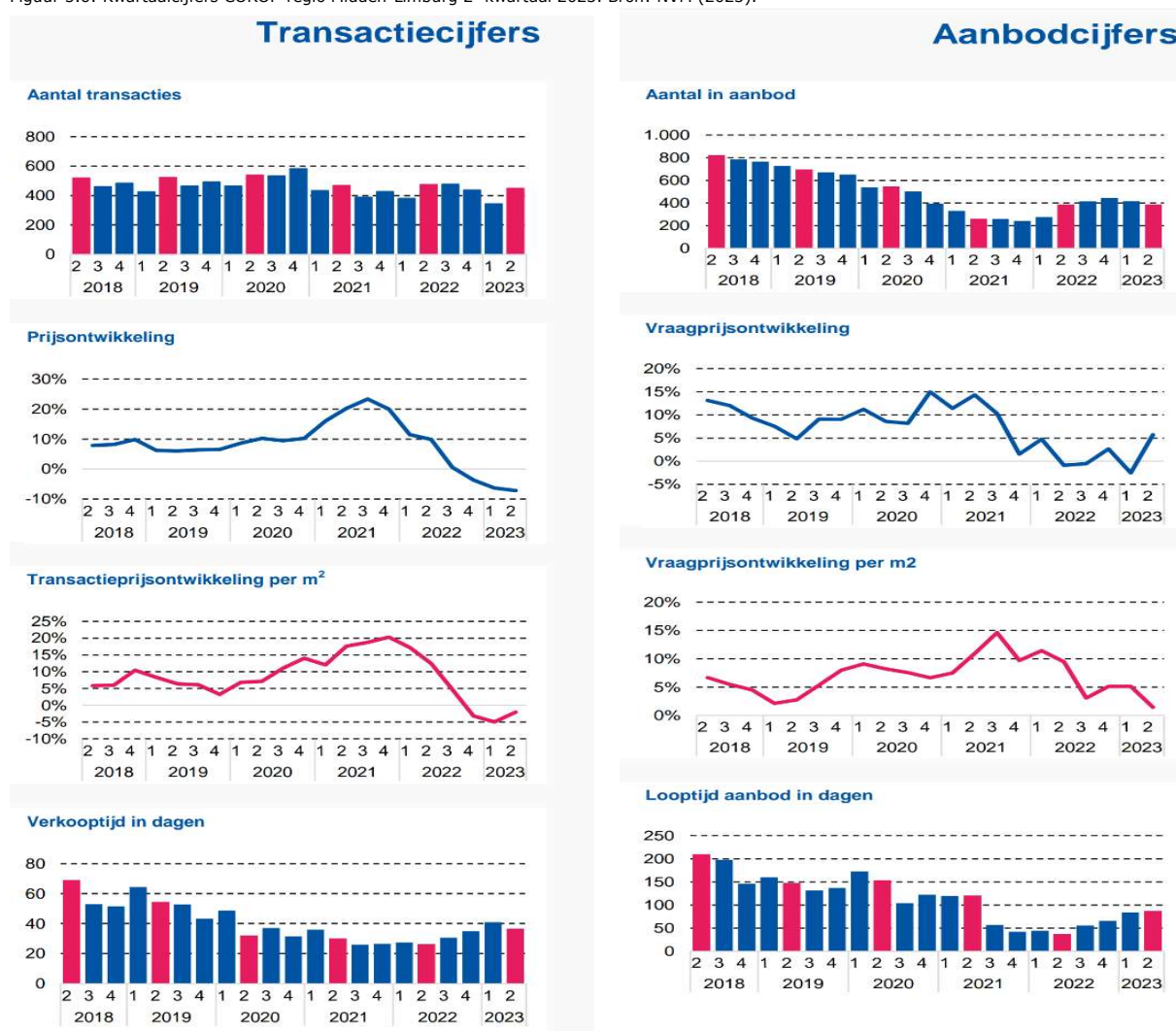


Figuur 5.5: Indexcijfers bouwkosten. Bron: Bouwkostenkompas (2023).

5.2 Ontwikkelingen in Weert en omgeving

Verdiepend naar de gemeente Weert en omgeving zien we deels de trends terug die ook landelijk optreden. Zo is er ook in de COROP-regio Midden-Limburg sprake van een toename van het aantal transacties, het stijgen van de transactieprijs per m², toename van het aanbod en een iets meer ontspannen woningmarkt ten opzichte van een jaar geleden. De prijzen liggen nog wel fors lager dan een jaar geleden, maar ten opzichte van voorgaand kwartaal is een stijging waar te nemen. Ook wat betreft het aanbod zien we veranderingen. Het aantal te koop gezette woningen is sinds begin 2022 gestegen. Dit resulteert net als op landelijk niveau in een mindere woningkrapte (inclusief terugval in het laatste kwartaal). Het aandeel woningen waar wordt overboden is teruggefallen naar circa 44% in het tweede kwartaal van 2023, waar dit medio 2022 nog 80% bedroeg.

Figuur 5.6: Kwartaalcijfers COROP-regio Midden-Limburg 2^e kwartaal 2023. Bron: NVM (2023).



5.2.1 Krapte het grootst in betaalbare segment

Onderstaande tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. De verhouding tussen het aantal te koop staande en verkochte woningen geeft een goede indicatie van de dynamiek. Deze ratio is het laagste (= sterke dynamiek) voor rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De rijwoningen en de appartementen zijn over het algemeen wat kleinere woningen. Daarentegen is de ratio juist het hoogst voor vrijstaande woningen. Een woningtype dat met name in het duurdere segment wordt aangeboden.

Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Tussenwoning	21	14%	133	24%	154	22%	0,16
Hoekwoning	12	8%	67	12%	79	11%	0,18
Twee-onder-een-kap	26	17%	161	29%	187	26%	0,16
Vrijstaand	59	39%	98	18%	157	22%	0,60

Appartement	34	22%	95	17%	129	18%	0,36
Totaal	152	100%	554	100%	706	100%	0,27

Tabel 5.1: Aanbod koopwoningen gemeente Weert augustus 2023. Bron: Funda (2023).

Het aantal te koop staande en verkochte woningen is ook uitgesplitst naar prijssegmenten. Hierin zijn ook duidelijke verschillen. Zo is de dynamiek het hoogst voor woningen in het betaalbare segment. Dit duidt op een zekere mate van krapte, veroorzaakt door de snel stijgende woningprijzen in de afgelopen jaren. De ratio loopt gelijk met de prijsklassen op. De ratio is dan ook het hoogst voor woningen met een vraagprijs boven de € 500.000.

Prijsklasse	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Tot € 255.000	23	15%	131	24%	154	22%	0,18
€ 255.000 tot € 355.000	40	26%	210	38%	250	35%	0,19
€ 355.000 tot € 500.000	41	27%	134	24%	175	25%	0,31
Meer dan € 500.000	48	32%	79	14%	127	18%	0,61
Totaal	152	100%	554	100%	706	100%	0,27

Tabel 5.2: Aanbod koopwoningen gemeente Weert augustus 2023. Bron: Funda (2023).

5.2.2 Woningbouwproductie minder dan voorgaande jaren

In onderstaande tabel staan mutaties in de woningvoorraad die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden tot en met het tweede kwartaal van 2023. De gegevens zijn verkregen van het CBS en zijn afgeleid van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2023 zijn voorlopig. We zien een sterk fluctuerende woningbouwproductie met een toename van de nieuwbouw vanaf 2017. De woningbouwproductie in 2020 heeft de productie in de afgelopen jaren fors overtroffen. In 2021 viel de woningbouwproductie juist beduidend lager uit. Zo zijn in 2021 slechts 111 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd. Minder dan in alle voorgaande jaren. In 2022 zijn nog 200 woningen toegevoegd door nieuwbouw en in de eerste helft van 2023 bedraagt dit aantal 77 stuks.

Daarentegen zijn de laatste jaren (met een top in 2021) relatief veel woningen toegevoegd door transformatie (categorie overige toevoeging). Tot slot hebben sinds 2020 relatief veel onttrekkingen plaatsgevonden door administratieve correcties (intrekken huisnummers intramurale zorgcomplexen, waarbij de capaciteit niet veranderd is).

Mutaties	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 t/m Q2
Beginstand voorraad	22.402	22.626	22.769	22.948	23.236	23.340	23.596
Nieuwbouw	208	139	151	274	111	200	77
Overige toevoeging	23	17	50	55	166	109	16
Sloop	2	7	13	6	12	16	5
Overige onttrekking	8	7	12	34	157	41	12
Correctie	3	1	3	-1	-4	4	3
Saldo voorraad	224	143	179	288	104	256	79
Eindstand voorraad	22626	22769	22948	23236	23340	23596	23675

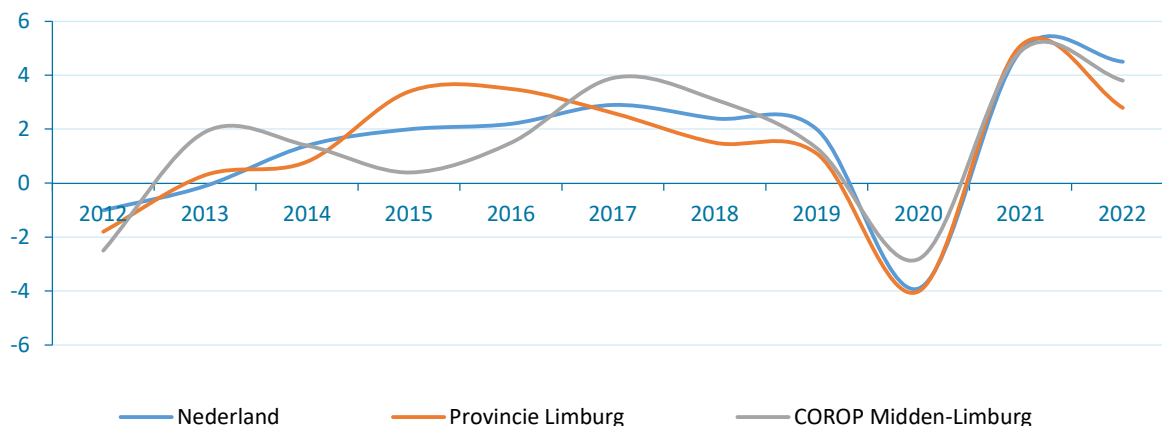
Tabel 5.3: Mutaties woningvoorraad gemeente Weert 2017 – 2^e kwartaal 2023. Bron: CBS (2023).

Bijlage 6 Nadere toelichting bedrijventerreinmarkt

6.1 Regionaal-economische ontwikkelingen

Economische groei

De economie in Midden-Limburg herstelde in 2021 sterk van de economische krimp in 2020 die ontstond als gevolg van de coronacrisis. Ook in 2022 is (landelijk) gezien nog economische groei zichtbaar, hoewel deze groei lager was dan in 2021. Economische onzekerheid rondom de oorlog in Oekraïne en stijgende grondstofkosten liggen hieraan ten grondslag.

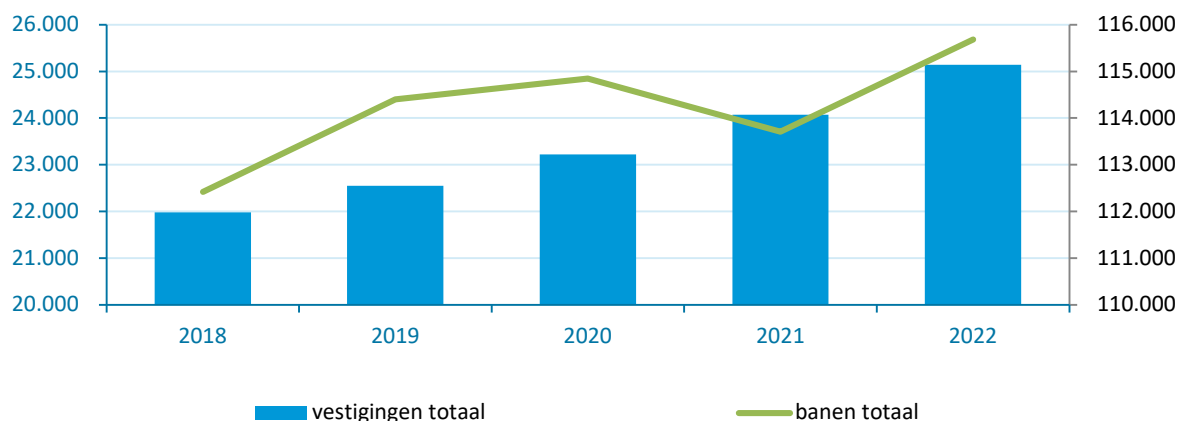


Figuur 6.1: Economische groei Midden-Limburg, Limburg en Nederland in percentage t.o.v. voorgaand jaar (2012-2022) Bron: CBS 2023.

Ontwikkeling werkgelegenheid

In de COROP-regio Midden-Limburg is het aantal banen in de periode 2018 t/m 2022 met circa 3% toegenomen. Het totaal aantal vestigingen nam in dezelfde periode zelfs toe met circa 15%. Met name het aantal vestigingen in de sectoren bouwnijverheid (+400), handelsondernemingen (+500) en zakelijke dienstverlening (+700) nam sterk toe in Midden-Limburg.

Ook uitgedrukt in totale werkgelegenheid was de sterkste groei zichtbaar in deze sectoren. Krimp in werkgelegenheid was met name zichtbaar in de horeca en landbouw.

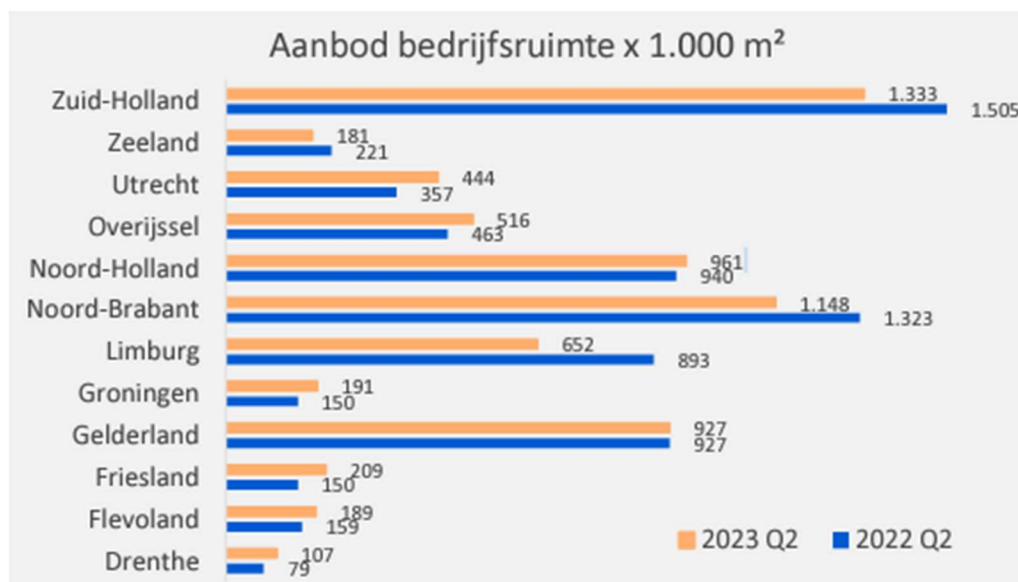


Figuur 6.2: ontwikkeling vestigingen (linkeras) en totale werkgelegenheid (rechteras) in Midden-Limburg

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Als gevolg van de krapte op de markt voor (nieuw) uitgiftebare bedrijfskavels, gecombineerd met stikstofproblematiek en in het bijzonder voor de provincies Limburg en Noord-Brabant de netcapaciteitsproblemen, is de opname van bestaand bedrijfsvastgoed het afgelopen jaar sterk toegenomen. In de gehele provincie Limburg is als gevolg hiervan het aanbod van bedrijfsruimte in het afgelopen jaar met bijna 30% afgenomen.

De toename van de vraag en de afname van het aanbod hebben grote gevolgen voor de huurprijs van het vastgoed. Waar in 2018 (landelijk gezien) de mediane huurprijs op circa €55 per m² lag, is dit in 2023 gestegen naar circa €75 per m². Ook de stijgende bouwkosten spelen hierin een rol.

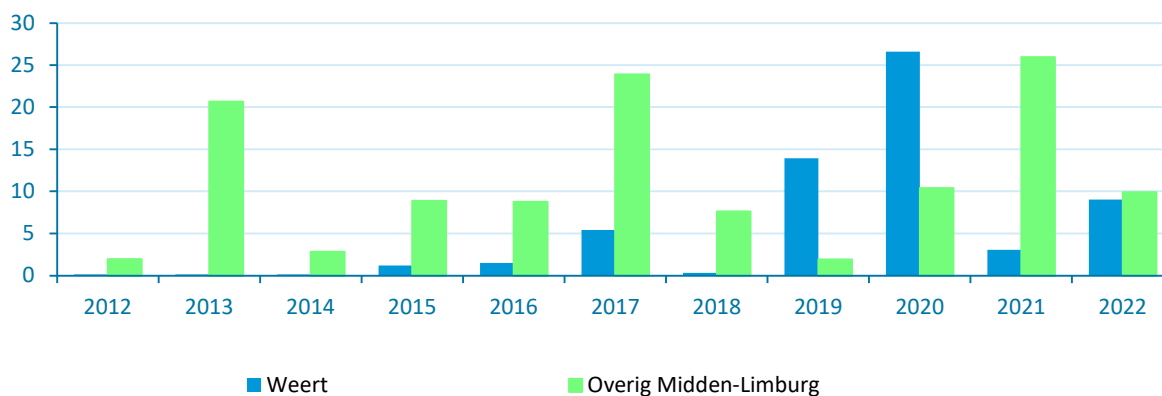


Figuur 6.3: aanbod bedrijfsruimte naar provincie Bron: NVM (2023).

6.2 Ontwikkelingen bedrijventerreinen Weert

Uitgifte van bedrijventerreinen

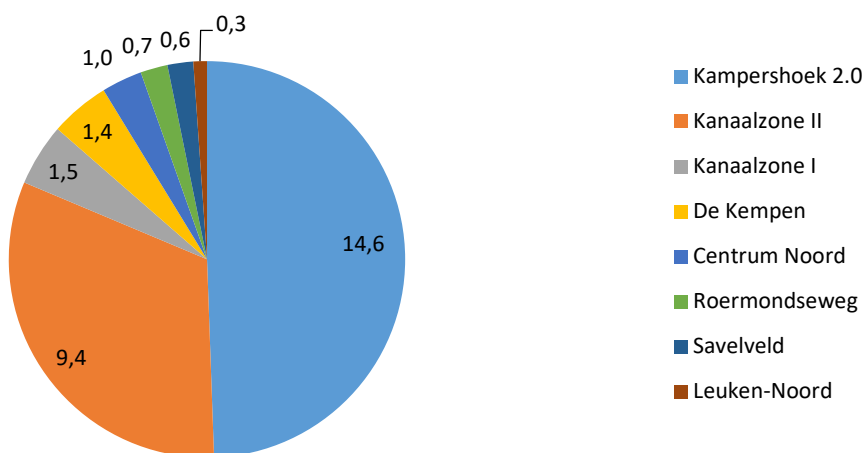
Sinds 2012 is zo'n 60 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Weert. Dat betekent een gemiddelde uitgifte over de afgelopen tien jaar van 6 hectare per jaar. Dit is 35% van de totale uitgifte in regio Midden-Limburg in die 10-jaarsperiode (circa 180 hectare). In 2020 was de uitgifte van bedrijventerrein in Weert relatief fors door de verkoop van gronden voor grootschalige logistiek op Kampershoek 2.0 aan onder andere Groep Heylen en DHL. In 2021 lag de uitgifte een stuk lager. Enkel op De Kempen, Centrum Noord en Kanaalzone I werd in totaal 3,05 hectare bedrijventerrein uitgegeven. In 2022 nam de uitgifte van bedrijfsgrond in Weert weer sterk toe (circa 9 hectare).



Figuur 6.4: Uitgifte bedrijventerreinen in Gemeente Weert en Midden-Limburg in afgelopen tien jaar. Bron: Werklocaties Limburg 2022.

Restcapaciteit bedrijventerreinen

In het derde kwartaal 2023 was in de gemeente Weert nog 29,6 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar. Hiervan is circa 27,5 hectare direct uitgeefbaar. Het gaat om zowel publiek als privaat uitgeefbaar terrein. Op Centrum-Noord, De Kempen, Kampershoek 2.0, Kanaalzone I en Leuken Noord heeft gemeente Weert grondposities. Op Kampershoek 2.0 zijn naast publiek uitgeefbaar terrein ook grondposities van derden.



Figuur 6.5: Direct uitgeefbare voorraad op bedrijventerreinen in Weert. Bron: werklocaties Limburg 2022

Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen (ex btw) voor bedrijventerreinen in de gemeente Weert liggen in lijn met de bandbreedte van gehanteerde grondprijzen in de directe omgeving. Voor het meer kleinschalig (lokaal) aanbod (zoals de nog uitgeefbare gronden op de Kempen en Centrum Noord) moet comparatief worden gekeken naar vergelijkbare functioneel- klein tot middelgrote bedrijventerreinen in de directe omgeving. De grondprijzen voor 2024 in Weert voor dit type kavels (€120 tot €160) ligt in lijn met wat voor vergelijkbare kavels wordt gevraagd in de omliggende regio.

Voor de meer grootschalige nog uitgeefbare gronden (op Kampershoek) moet comparatief worden gekeken naar meer grootschalig aanbod in de omgeving. Ook in dit segment liggen de grondprijzen voor 2024 in Weert (€180 tot €210) in lijn met wat voor vergelijkbare kavels wordt gevraagd in de omliggende regio. Alleen de grondprijs voor zeer grootschalige logistieke kavels in Venlo (€240 tot €260) ligt hoger dan op Kampershoek 2.0. Gezien het sterke logistieke ecosysteem in Venlo met onder andere diverse multimodale voorzieningen (zowel spoor als binnenvaart) is deze hogere grondprijs echter verklaarbaar.

Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Prijs per m ²
Meierijstad	De Dubbelen	Functioneel- klein tot middelgroot	€175 tot €220
Helmond	Hoogeind	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 157
	De Weijer	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 157
	BZOB	Middelgroot tot grootschalig	€ 157
	Rijpelberg bedrijventerrein	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 170
	Businesspark Brandevoort	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€ 200
	Bedrijvenpark Schooten	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€ 200
	Automotive Campus	Hightech maakindustrie	€ 200
Veldhoven	Zandven en Habraken	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€170 tot €190
Roermond	De Hanze	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€120 tot €140
	Boven de Wolfskuil	Functioneel-klein tot middelgroot	€120 tot €135
Leudal	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€85 tot €110
Maasgouw	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€75 tot €90
Nederweert	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€115 tot €125
Venlo	Diverse terreinen	Grootschalige logistiek	€240 tot €260
	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€180 tot €220

Tabel 6.1: Comparatieve grondprijzen. Bron: bureauexpertise Stec Groep en gemeentelijke grondprijsbrieven