Nederweert
samen groots, samen doen!

Grondprijzenbrief 2023

Gemeente Nederweert



woning in aanbouw, Hoebenakker, febr. 2023

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Aanleiding 4
1.2. Status Grondprijzenbrief 4
1.3. Uitgangspunten 4
1.4. Vaststelling Grondprijzenbrief 5
1.5. Aansprakelijkheid 5
2. Woningbouw 6
2.1. Grondprijzen 2023 6
3. Grondprijsadvies snippergroen 10
3.1. Inleiding 10
3.2. Grondprijs Snippergroen / Reststroken 2023 10
4. Grondprijs zakelijke rechten 12
4.1. Opstalrecht zendmasten 12

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Deze grondprijzenbrief behoort bij de Kadernota Grondbeleid 2021-2025. Deze bevat actuele beleidsuitgangspunten voor het verwerven van gronden (actief, passief of faciliterend grondbeleid), het toepassen van instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), onteigening, kostenverhaal, grondbeheer, grondprijzenbeleid en financieel beheer van grondbeleid.

Het grondprijzenbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Het doel van deze grondprijzenbrief is inzicht geven in de grondprijzen voor het jaar 2023.

1.2. Status Grondprijzenbrief

In onderhavige grondprijzenbrief wordt omschreven wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in onder meer de verschillende woningbouwlocaties en woningbouwtypen. In de Kadernota Grondbeleid 2021-2025 staat beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. De betreffende methodieken verschillen van elkaar per functie en deze zijn gebruikt om tot de in onderhavige grondprijzenbrief aangegeven grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen zijn geldend voor het jaar 2023. Met bestuurlijke vaststelling van onderhavige grondprijzenbrief komen de grondprijzen zoals de raad deze voor het laatst heeft vastgesteld in de "Notitie evaluatie stimuleringsmaatregelen 2018" te vervallen.

1.3. Uitgangspunten

De gehanteerde uitgangspunten betreffende onderhavige grondprijzenbrief zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld zijn alle in deze grondprijzenbrief genoemde grondprijzen exclusief btw. en kosten koper (k.k.).
- Eventueel genoemde vrij op naam prijzen (v.o.n.-prijzen) voor woningbouwprojecten zijn inclusief btw.
- Uitgangspunten bij grondverkoop betreffende onderhavige grondprijzen is dat de grond zowel planologisch als fysiek bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, tenzij anders overeengekomen.
- Indien wordt gerekend met de grondquote methodiek, dan wordt deze quote berekend over de vrij op naam prijs exclusief btw.
- Indien grond in erfpacht of huur wordt uitgegeven, dan wordt als grondslag voor het bepalen van de erfpachtcanon of de huur de in onderhavige grondprijzenbrief omschreven grondprijzen gehanteerd. Wanneer de grondprijzenbrief niet in een grondprijs voorziet, dan zal er gebruik worden gemaakt van een taxatie om de grondwaarde onafhankelijk te bepalen.
- Voor kavels die tot en met het moment van de bestuurlijke vaststelling van deze grondprijzenbrief in optie zijn genomen geldt de afgegeven grondprijs die op het moment van optie vigerend was.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

- Voor inschrijvingen op vrije sector kavels vanaf de dag na datum bestuurlijke vaststelling van onderhavige grondprijzenbrief gelden de grondprijzen zoals opgenomen in onderhavige “Nota Grondprijzenbrief 2023”.
- Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. Voor gronden waarvan de grondprijs niet specifiek vermeld staat in onderhavige grondprijzenbrief zal het vaststellen van deze grondprijs geschieden door middel van maatwerk, afhankelijk van de functies, omstandigheden en ligging, bijvoorbeeld door het toepassen van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

1.4. Vaststelling Grondprijzenbrief

De Nota Grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld en hierin worden de prijzen voor het komende jaar beschreven. Grondprijzen in onderhavige grondprijzenbrief gelden voor het jaar 2023.

1.5. Aansprakelijkheid

De grondprijzenbrief in haar inhoud wordt door de gemeente Nederweert met veel zorg opgesteld. In bijzondere gevallen behoudt het college zich het recht voor om af te wijken van de genoemde grondprijzen in onderhavige grondprijzenbrief.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Woningbouw

2.1. Grondprijzen 2023

Sociale Woningbouw

Daarbij zijn de aftoppingsgrenzen op peildatum:

- Kwaliteitskortingsgrens 2023[1]: € 452,20
- Eerste aftoppingsgrens 2023[2]: € 647,19
- Tweede aftoppingsgrens 2023[3]: € 693,60
- Liberalisatiegrens 2023[4]: € 808,06

Sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, dienen een woonoppervlakte van ten minste 30 m² gbo te hebben. Dit is voor grondgebonden sociale huurwoningen tot deze grens een oppervlakte van ten minste 45 m² gbo.

Sociale huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag, dienen een woonoppervlakte van ten minste 35 m² gbo te hebben. Dit is voor grondgebonden sociale huurwoningen tot deze grens een oppervlakte van ten minste 50 m² gbo.

Sociale huurwoningen boven de tweede aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, dienen een woonoppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben. Dit is voor grondgebonden sociale huurwoningen tot deze grens een oppervlakte van ten minste 55 m² gbo.

Onderstaand worden de grondprijzen voor de verschillende categorieën voor 2023 weergegeven (prijzen zijn exclusief btw. en kosten koper (k.k.):

Sociale Grondprijzen 2023	**Woningtype:**	
	eengezinswoning	*meergezinswoning*
Tot 1e aftoppingsgrens	€ 17.000,- per woning	€ 15.000,- per woning
Tussen 1e & 2de aftoppingsgrens	€ 19.500,- per woning	€ 17.500,- per woning
Tussen 2e aftoppingsgrens & liberalisatiegrens	€ 22.500,- per woning	€ 20.000,- per woning

* Indien de kavel voor een grondgebonden sociale huurwoning groter is dan 135 m² wordt er een meerprijs berekend van € 150,00 per m² kavel.

* Voor (sociale / goedkope) koopwoningen, met een v.o.n. prijs die gelijk is aan de maximale koop/aannneemsom in de Verordening Starterslening Nederweert 2021 (deze bedraagt thans € 280.000), wordt de grondprijs residueel bepaald met een ondergrens die gelijk is aan dat van projectmatige rij- en tussenwoningen.

[1] Het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid

[2] Voor 1 of 2-persoonshuishoudens tussen 23 en AOW-gerechtigde leeftijd

[3] Voor huishoudens van 3 of meer personen

[4] Grens voor het verkrijgen van huurtoeslag

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Projectmatige Woningbouw

In dit onderdeel van de grondprijzenbrief wordt nader ingegaan op de grondprijzen voor de uitgifte van bouwkavels betreffende projectmatige woningbouw. Het grondprijsadvies wordt uitgesplitst naar de categorieën vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoning, hoekwoning, en tussenwoning. Allereerst voor de kern Nederweert-Budschop en vervolgens voor de kernen Nederweert-Eind, Ospel, Ospeldijk en Leveroy.

De verschillende (woon-)kernen binnen de gemeente Nederweert onderscheiden zich voornamelijk van elkaar betreffende het voorzieningenniveau. Sommige van de kernen voorzien minder in dagelijkse behoeften dan andere kernen. Dit aspect is ook van invloed op de waarde van een woning en daarmee dus ook de grondwaarde. Dit betekent dat de grondwaarde en daarmee grondprijs per kern differentieert.

De gemeente Nederweert bestaat uit de volgende (woon-)kernen: Nederweert-Budschop, Nederweert-Eind, Ospel, Ospeldijk en Leveroy. Het uitgangspunt is dat de kern Nederweert-Budschop (bestaande uit Nederweert en de wijk Budschop) een grondprijs heeft van 100%. Deze kern beschikt immers over de meeste voorzieningen en de grootste woningvoorraad. In onderstaand overzicht is de verhouding in percentages van de verschillende woonkernen t.o.v. de kern Nederweert-Budschop weergegeven.

Kern	Effect grondprijs
Nederweert-Budschop	100%
Nederweert-Eind	95% (5% afslag)
Ospel	95% (5% afslag)
Ospeldijk	85% (15% afslag)
Leveroy	85% (15% afslag)

Dit resulteert in de volgende grondprijzen voor projectmatige woningbouw (vrije-sector woningbouw):

Grondprijzen projectmatige woningbouw (vrije-sector) 2023		
Type vastgoed:	(woon-)kern	Prijs excl. btw en kosten koper
Vrije Kavels		
	Nederweert-Budschop	€ 275,- per m^2 kavel
	Nederweert-Eind	€ 260,- per m^2 kavel
	Ospel	€ 260,- per m^2 kavel
	Ospeldijk	€ 235,- per m^2 kavel
	Leveroy	€ 235,- per m^2 kavel
2-onder-1-kap woningen		
	Nederweert-Budschop	€ 240,- per m^2 kavel
	Nederweert-Eind	€ 230,- per m^2 kavel
	Ospel	€ 230,- per m^2 kavel
	Ospeldijk	€ 205,- per m^2 kavel
	Leveroy	€ 205,- per m^2 kavel
Hoekwoningen		
	Nederweert-Budschop	€ 305,- per m^2 kavel
	Nederweert-Eind	€ 290,- per m^2 kavel
	Ospel	€ 290,- per m^2 kavel
	Ospeldijk	€ 260,- per m^2 kavel
	Leveroy	€ 260,- per m^2 kavel

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Rij-/tussenwoningen		
	Nederweert-Budschop	€ 320,- per m^2 kavel
	Nederweert-Eind	€ 305,- per m^2 kavel
	Ospel	€ 305,- per m^2 kavel
	Ospeldijk	€ 270,- per m^2 kavel
	Leveroy	€ 270,- per m^2 kavel

Project: Gutjesweg
Gutjesweg is de nieuwste uitbreiding in de wijk Budschop met een overwegend sociaal woningbouwprogramma. Verder is er voldoende ruimte voor groen en parkeren.
Uit het referentieonderzoek is niet gebleken dat de transactieprijzen in en nabij de toekomstige ontwikkeling of binnen de buurt Budschop afwijken van de gemiddelde prijzen in de kern Nederweert-Budschop. Vandaar wordt voor het project Gutjesweg het standaard grondprijsadvies voor de kern Nederweert-Budschop gehanteerd. Met de mogelijkheid om op kavelniveau af te wijken zoals eerder beschreven.

Verder zal er voor de gestapelde woningbouw maatwerk worden toegepast wanneer meer bekend is over de daadwerkelijke ontwikkeling (woonoppervlakte, kaveloppervlakte, afwerking, parkeren, etc.).

Project: Tiskeswej fase 2
Tiskeswej fase 2, de nieuwste uitbreiding in Nederweert met een een divers woningbouwprogramma (koop en huur) voor diversre doelgroepen (starters, senioren).

Uit het referentieonderzoek is niet gebleken dat de transactieprijzen in en nabij de wijk Tiskeswej sterk afwijken van de gemiddelde prijzen in de kern Nederweert-Eind, zoals hiervoor is geadviseerd. Dit komt mede doordat in het bovenstaande grondprijzen al rekening is gehouden met de afslag voor de kern Nederweert-Eind. Voor het project Tiskeswej fase 2 wordt dan ook het standaard grondprijsadvies voor de kern Nederweert-Eind toegepast. Met de mogelijkheid om op kavelniveau af te wijken zoals eerder beschreven. Dit aan de hand van de stedenbouwkundige schetsen.

Verder wordt er voor de starters/seniorenwoningen en geschakelde woningen maatwerk toegepast wanneer meer bekend is over de daadwerkelijke ontwikkeling (woonoppervlakte, kaveloppervlakte, afwerking, parkeren, etc.).

Middenhuur

Voor deze categorie (met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1000,- per maand) geldt dat de grondwaarde hiervoor geheel afhankelijk is van het woningtype, bouwvolume, afwerkingsniveau, exploitatieduur, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een galerijcomplex en een portiekgebouw of het verschil tussen een rijwoning en een geschakelde woning, maar ook of bergingen en parkeervoorzieningen bij de grondgebonden woningen aanwezig zijn of voor de gestapelde woningen in het complex dienen te worden gerealiseerd of op maaiveldniveau.

Gezien de vele variabelen bij deze ontwikkelingen en het aspect dat deze woningen in minder grote hoeveelheden worden ontwikkeld, zal de grondwaarde bij middenhuur via maatwerk worden bepaald: situationeel middels een taxatie.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Meergezinswoningen (gestapelde woningbouw)

Voor deze categorie geldt dat de grondwaarde hiervoor geheel afhankelijk is van het bouwvolume, afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een galerijcomplex en een portiekgebouw, maar ook of bergingen en parkeervoorzieningen onder het complex dienen te worden gerealiseerd of op maaiveldniveau.

Gezien de vele variabelen bij deze woningbouwcategorie zal de grondwaarde bij meergezinswoningen situationeel middels een taxatie worden bepaald.

Degressief stelsel (vrije kavels)

Enkel voor vrije kavels (vrijstaande woningen) wordt een degressief stelsel toegepast op de grondprijs wat betreft de kavelgrootte van de percelen, op basis van de methodiek die er bij de waardering van gronden van uit gaat dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt.

Er is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

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

Voor de overige categorieën wordt op voorhand geen staffel toegepast. Dit daar een toename van de kaveloppervlakte geen effect heeft op de grondprijs wanneer de woonoppervlakte van de woning in dezelfde verhouding toeneemt. De grondslag hiervoor zit hem in het feit dat de grootte van de woningen een redelijke variatie kent, waardoor een vooraf vastgestelde staffel hier geen recht aan doet. Oftewel, als de woning groter wordt dan ‘verdient’ de woning ook een grotere kavel. Te allen tijde dient de grootte van de woning in verhouding te zijn met de kaveloppervlakte.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Grondprijsadvies snippergroen

3.1. Inleiding

De gronden die voor snippergroen in aanmerking komen worden over het algemeen gebruikt voor tuinuitbreidingen. Over het algemeen betreft het kleine stroken grond die voor de gemeente geen belangrijke functie meer hebben. De grond maakt geen deel (meer) uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. De stroken grond grenzen direct aan de percelen waar de tuinuitbreiding wordt gewenst. In sommige gevallen is er al sprake van in gebruik genomen grond van de gemeente en kan middels verkoop een bestaande situatie gelegaliseerd worden.

Om tot een waardering van de grondprijs voor groenstroken te komen is er gekeken naar de gebruiksmogelijkheden die de stroken in potentie kunnen hebben.

Op 1 november 2014 is een wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking getreden waarmee de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn verruimd. Dit zorgde ervoor dat ook een nieuwe blik op de waardering van grondprijzen voor groen- en reststroken werd vereist. Immers is de waarde van de grond afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden die deze grond bezit. Krachtens het Besluit omgevingsrecht is vergunningsvrij bouwen alleen mogelijk in het achtererfgebied. Onder achtererfgebied wordt verstaan:

“erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;”

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zij-erf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Er mag alleen (vergunningsvrij) gebouwd worden in het achtererfgebied.

3.2. Grondprijs Snippergroen / Reststroken 2023

Vanuit waarderingsoogpunt ontleent een perceel grond haar waarde aan de gebruiksmogelijkheden die het perceel kent alsook de overige kenmerken die een perceel bezit. Daar bij het bepalen van een grondprijs voor snippergroen er geen specifiek perceel wordt gewaardeerd, maar een prijs wordt bepaald welke in principe voor de gehele gemeente Nederweert van toepassing is, worden hierbij de specifieke kenmerken niet betrokken. Bij de bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van fictieve courante eigenschappen van het perceel. Dit betekent dat in voorkomende gevallen, waarbij (aanzienlijke) beperkingen voor een specifiek perceel gelden, een maatwerkoplossing nodig kan zijn.

Bij de waardering dient nadrukkelijk in ogenschouw te worden genomen dat de grond wordt toegevoegd aan een bestaande woning en daarmee dus niet kwalificeert als uitgeefbare bouwgrond. Immers is de woning reeds gerealiseerd en daarmee de positie van het bouwblok en de woning op het perceel reeds definitief geworden. Een toevoeging van extra meters aan de achter-, zij- of voortuin zal hierbij een beperktere invloed hebben op de verkoopprijs van de woning. De verkoopprijs van deze bestaande woning wordt immers vooral bepaald aan de hand van de locatie, oriëntatie en afwerkingsniveau van deze woning.

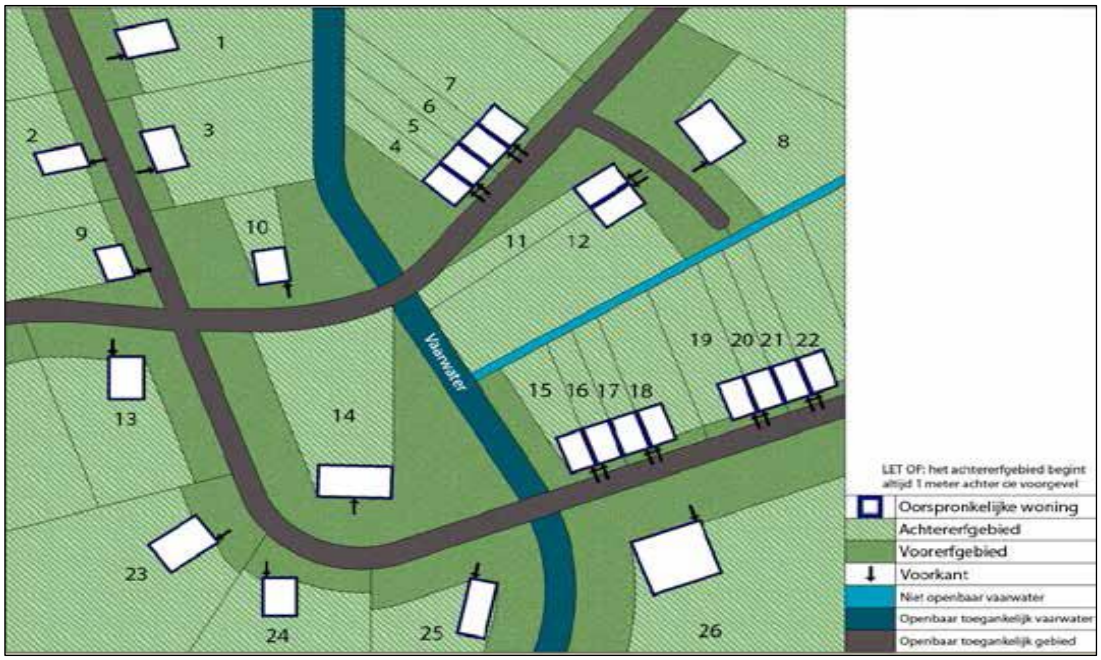
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Dit tezamen met het feit dat de percelen worden toegevoegd aan woningen welke een bouwjaar kennen dat vaak verder terug in de tijd is gelegen, waarmee de bouwkostenbepaling een te grote subjectieve factor krijgt, maakt dat een residuele benadering van de grondprijs niet opportuun is.

Onderstaand overzicht geeft de grondprijzen weer voor snippergroen / reststroken.

Grondprijzen Snippergroen / Reststroken 2023		
Type vastgoed:	Omschrijving	Prijs excl. btw en kosten koper
Achtererfgebied		
	Grondprijs eerste 150 m^2	€ 110,- per m^2 kavel
	Grondprijs daaropvolgende m^2 tot een maximum van totaal 250 m^2	€ 65,- per m^2 kavel
	Wanneer er meer dan 250 m^2 word uitgegeven aan snippergroen	Maatwerk
Voorerfgebied		
	Grondprijs	€ 35,- per m^2 kavel

Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (zie onderstaande tekening voor voorbeelden waarbij het groen gearceerde gedeelte als achtererfgebied geldt).



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Grondprijs zakelijke rechten

4.1. Opstalrecht zendmasten

Onderstaand overzicht geeft de grondprijzen m.b.t. opstalrechten voor zendmasten weer.

Grondprijzen Opstalrechten Zendmasten 2023		
Type vastgoed:	Omschrijving	Prijs excl. btw en kosten koper
Opstalrecht zendmasten commercieel		
	Grondprijs voor kavel tot 100 m^2	€ 5.000,- per jaar
	Additionele gebruiker	€ 1.250,- per jaar
Opstalrecht zendmasten niet commercieel		
	Grondprijs voor kavel tot 100 m^2	€ 600,- per jaar

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.