

Advies grondprijzen 2021

Gemeente Brunssum

Advies grondprijzen 2021

Gemeente Brunssum

Datum: 15-02-2021

Opstellers: Simon Bruinink
Theo Ram



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Werkwijze	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Adviezen	4
2.1 Betekenis prijzen/algemeen	4
3. Grondprijzen woningbouw	6
3.1 Werkwijze	6
3.2 Marktontwikkelingen algemeen	7
3.3 Verkoopprijzen woningbouw	8
3.4 Stichtingskosten	8
3.5 Residuele grondwaarden	9
3.6 Advies grondprijs (middeldure) huurwoningen	10
3.7 Advies grondprijs sociaal	11
3.8 Advies vrije kavels	12
4. Grondprijzen Bedrijven en Maatschappelijk	14
4.1 Bedrijven	14
4.2 Maatschappelijk - commercieel	15
4.3 Maatschappelijk - Niet-commercieel	15
4.4 Reststroken	16
Bijlage 1: residuele berekening	18
Bijlage 2: Berekening middeldure woningen	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de nota Grondbeleid van de gemeente Brunssum is vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouders jaarlijks de grondprijzenbrief vaststelt en deze via een raadsinformatiebrief voorlegt aan de raad. In de grondprijzenbrief moet per categorie de minimaal te hanteren grondprijs en de manier waarop die worden berekend staan.

Ten behoeve van het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2021 heeft de gemeente Brunssum aan Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling gevraagd om advies te geven over de te hanteren grondprijzen, waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is. In deze rapportage is ons advies uitgewerkt.

1.2 Werkwijze

Om een actueel grondprijzadvies op te stellen voor de gemeente is relevante markt- en prijsinformatie geanalyseerd. Het gaat hierbij om data van recente markttransacties en van recente locatie-ontwikkelingen. Vervolgens zijn diverse analyses uitgevoerd en (residuele) berekeningen opgesteld. Daarnaast is een vergelijking gemaakt met de grondprijzen van omliggende gemeenten. Hierbij is ook gebruik gemaakt van bestaande data en rapportages ten aanzien van de lokale woningmarkt. Aan de hand van de uitgevoerde analyses kunnen vervolgens conclusies worden getrokken over de te hanteren grondprijzen.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage leest u onze aanbevelingen, bevindingen en conclusies. De adviezen zijn samengevat in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 vindt u ons uitgewerkte grondprijzadvies voor de categorie woningbouw, waarin aanbevelingen worden gedaan voor de te hanteren grondprijzen. Dit hoofdstuk bevat tevens een beschrijving van de meest recente marktontwikkelingen en de gehanteerde methodiek. In hoofdstuk 4 wordt advies gegeven over de grondprijzen van de niet-woningbouw categorieën, namelijk bedrijventerreinen, maatschappelijke functies en reststroken.

2. Adviezen

In de onderstaande tabel worden de grondprijzen uit de huidige grondprijzenbrief vergeleken met de adviezen voor 2021. De tabel wordt kort uitgelegd, de onderbouwing van de prijzen volgen in de komende hoofdstukken.

Woningbouw	2019	2021	per	Opmerking
<i>Projectmatig koop en huur</i>				
Eengezinswoning tussen	€ 165	€ 175	m ² kavel	Minimum; altijd taxatie/residueel
Eengezinswoning hoek	€ 165	€ 175	m ² kavel	Minimum; altijd taxatie/residueel
Twee onder één kapwoning	€ 155	€ 150	m ² kavel	Minimum; altijd taxatie/residueel
Vrijstaand	€ 150	€ 160	m ² kavel	Minimum; altijd taxatie/residueel
Meergezinswoning	€ 20.000	€ 21.000	Eenheid	Minimum; altijd taxatie/residueel
<i>Vrije kavel - particuliere woningbouw</i>				
Basis 500 m ²	€ 150	€ 160	m ² kavel	
501-800 m ²	€ 113	€ 120	m ² kavel	
801 m ² >	€ 75	€ 80	m ² kavel	
<i>Sociale woningbouw</i>				
Eengezinswoning	€ 20.000	€ 20.000	Eenheid	
Meergezinswoning, 2e woonlaag	€ 18.000	€ 18.000	Eenheid	Staffel 90%
Meergezinswoning, 3e woonlaag	€ 16.000	€ 16.000	Eenheid	Staffel 80%
Meergezinswoning, 4e woonlaag	€ 15.000	€ 15.000	Eenheid	Staffel 75%
Meergezinswoning, 5e woonlaag en hoger	n.v.t.	maatwerk	Eenheid	
<i>Middeldure huur</i>				
Eengezins	n.v.t.	8% Grondquote		Minimum; altijd taxatie/residueel
Meergezins	n.v.t.	10% Grondquote		Minimum; altijd taxatie/residueel
<i>Reststroken</i>				
Reststrook met bebouwingsmogelijkheid	€ 75	€ 75		Tot 10% van huidige kavel
Reststrook zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 25	€ 25		Vanaf 10% van huidige kavel
<i>Niet-woningbouw</i>				
<i>Bedrijventerreinen</i>				
Bedrijventerrein zichtlocatie / goede ontsluiting	€ 80	€ 85	m ² kavel	Minimum; altijd taxatie/residueel
Bedrijventerrein overig	€ 65	€ 65	m ² kavel	Minimum; altijd taxatie/residueel
<i>Maatschappelijk</i>				
Met winstoogmerk	n.v.t.	€ 200	m ² BVO	Altijd maatwerk
Zonder winstoogmerk	n.v.t.	€ 115	m ² BVO	
<i>Overig</i>				
Overige situaties en bij twijfel	Taxatie	idem		

2.1 Betekenis prijzen/algemeen

In de huidige grondprijzenbrief wordt genoemd dat de grondprijzen richtprijzen zijn. Er is advies gevraagd of het nodig is om dat aan te passen. In de praktijk wordt verschillend met genoemde grondprijzen omgegaan. Het is allereerst belangrijk om in de grondprijzenbrief onderscheid te maken tussen categorieën waar de genoemde prijs leidend is, en categorieën waar per situatie een residuele berekening of taxatie wordt gedaan. In de praktijk is er een aantal categorieën waar gemeenten een vaste grondprijs hanteren. Dat zijn normaliter sociale woningen, vrije kavels, reststroken en eventueel gronden met een maatschappelijke bestemming zonder winstoogmerk. Voor de andere categorieën is het gebruikelijk dat per situatie een taxatie of residuele berekening plaatsvindt. Wij adviseren dan ook om in de grondprijzenbrief duidelijk te benoemen dat voor elk van deze andere categorieën altijd per situatie een taxatie of residuele berekening wordt uitgevoerd om de grondprijs te bepalen.

Ook in de gevallen waar per situatie een residuele berekening of taxatie wordt uitgevoerd, wordt door sommige gemeenten alsnog gekozen om een prijs te noemen in een grondprijzenbrief. Zo krijgt de lezer toch een beeld van wat de waarde van de grond ongeveer is. Gemeenten gaan hier in de praktijk verschillend mee om. Brunssum hanteerde bijvoorbeeld een richtprijs, maar in de praktijk wordt ook gewerkt met minimumprijzen of bandbreedtes. Wij adviseren de gemeente om de prijzen richtprijzen te blijven noemen, tenzij uit het verleden blijkt dat grond vaak voor hogere bedragen wordt verkocht dan in de grondprijzenbrief genoemd staat. Indien dat het geval is, kan beter gesproken worden over minimumprijzen.

3. Grondprijzen woningbouw

3.1 Werkwijze

Residuele grondwaarde methode

Om marktconforme grondprijzen te bepalen voor de projectmatige woningbouw hanteren we de residuele grondwaardemethode. Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkelfee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal wenst te betalen voor de grond. Een voorbeeld van een dergelijke berekening wordt in onderstaande afbeelding laten zien.

VON-prijs, incl. BTW	€	250.000	
BTW	€	43.388	-/-
VON-prijs excl. BTW		<u>€</u>	<u>206.612</u>
Bouwkosten	€	120.000	
Bijkomende kosten, incl. AK en Winst en risico	€	31.200	
Stichtingskosten excl. BTW		<u>€</u>	<u>151.200 -/-</u>
Residuele grondwaarde		<u>€</u>	<u>55.412</u>

Bepalen opbrengsten

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen is een analyse gemaakt van verschillende gegevensbronnen. Allereerst is een database met zowel gerealiseerde transacties van het afgelopen jaar als het huidige woningaanbod geanalyseerd (bron: Calcasa). Daarnaast is gekeken naar Funda en cijfers van het NVM. Met behulp van deze gegevensbronnen, en onze eigen adviespraktijk, zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m² gebruiksoppervlakte per woningtype bepaald.

Bepalen kosten

De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Deze kosten zijn per woningcategorie gebaseerd op het Bouwkostenkompas en onze eigen adviespraktijk.

Comparatieve methode

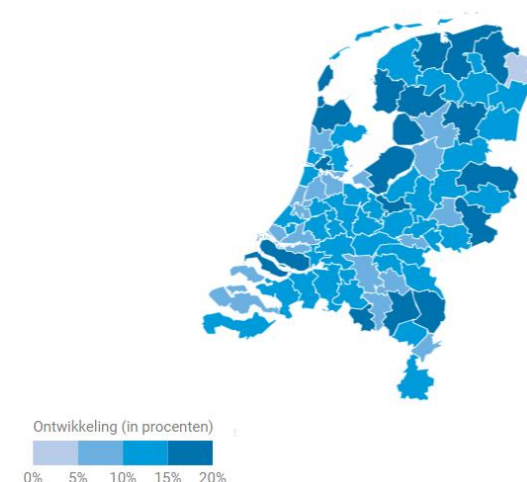
Voor de sociale en niet-projectmatige woningbouwcategorieën is gekozen om de comparatieve methode te gebruiken. Bij deze methode wordt onderzoek gedaan naar de grondprijzen van omliggende gemeenten. Gezien het feit dat die informatie beperkt beschikbaar is, is in sommige gevallen gekeken naar de grondprijzen van gemeenten in heel Limburg in plaats van alleen de direct omliggende.

3.2 Marktentwikkelingen algemeen

3.2.1 Woningprijzen

Ondanks de Covid-19 pandemie blijft de huizenmarkt voor bijna heel Nederland erg krap. Zo blijft de verkooptijd van de gemiddelde woning erg laag, namelijk 30 dagen. Woningen hebben sinds 2014 niet meer een dergelijk korte verkooptijd gehad. Dat uit zich ook in de NVM krapte indicator, welke op 2,0 uitkomt. Dat betekent dat een woning koper in deze tijd gemiddeld keuze heeft uit 2 verschillende woningen, iets wat sinds 1999 al niet meer zo weinig is geweest. Bij een evenwichtige woningmarkt ligt de krapte-indicator op 5,0, in deze tijd komt geen enkele regio in Nederland hoger dan 4,0. De krapte in de woningmarkt is ook terug te zien in de transactiepreisen. De transactieprijs per vierkante meter van een gemiddelde woning steeg tussen het derde kwartaal van 2019 en 2020 met 9,7%.

De woningmarkt van de gemeente Brunssum valt onder de NVM-regio 'Zuid Limburg'. De ontwikkelingen binnen deze regio sluiten deels aan bij het totaalbeeld van de Nederlandse woningmarkt, hoewel minder extreem. De transactiepreisen per vierkante meter zijn tussen het derde kwartaal van 2019 en 2020 gestegen met 5,6% en de verkooptijd is gemiddeld 30 dagen. De gemiddelde transactieprijs per woning is zelfs gestegen met 10,2%, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.



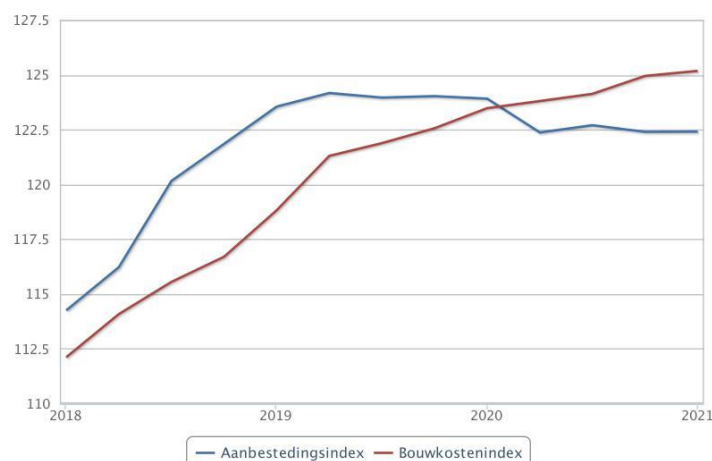
Prijsontwikkeling Nederlandse woningmarkt (NVM 2020).

3.2.2 Stichtingskosten

De ontwikkeling van de grondwaarde wordt enerzijds bepaald door de prijsontwikkeling van de woningen en anderzijds door de ontwikkeling van de stichtingskosten. Indien de woningprijzen harder stijgen dan de stichtingskosten zal de theoretische grondwaarde stijgen, en vice versa. De stichtingskosten bestaan uit bouwkosten en bijkomende kosten.

De directe bouwkosten, namelijk materiaal- en loonkosten, zijn het afgelopen jaar gemiddeld genomen voor heel Nederland gestegen (zie onderstaande afbeelding). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat zowel loon- als materiaalkosten niet snel zullen dalen. Daarnaast hebben overheidsmaatregelen een groot effect, zoals de verplichting dat nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal moeten zijn.

Tegenover de directe bouwkosten staan de indirecte bouwkosten, die vooral met marktwerking te maken hebben. Deze uiten zich in de rode lijn in onderstaande figuur; de aanbestedingsindex. Onderstaande figuur laat zien dat de Covid-19 pandemie een duidelijke impact heeft op de bouwwereld. Hoewel de directe bouwkosten stijgen, worden opdrachten voor een lagere prijs op de markt gezet en uitgevoerd.



Bouwkostenontwikkeling en aanbestedingsindex (Bouwkostenkompas, 2020).

3.3 Verkooprijzen woningbouw

Zoals genoemd in de inleiding, wordt de residuele grondwaarde berekend als verschil tussen de verkoopprijs en de stichtingskosten. Om die reden is de gemiddelde verkoopprijs per woningcategorie in Brunssum als eerste onderzocht. Deze is onderzocht door middel van een analyse van de hoogte van de verkoopprijzen per woningbouwcategorie. Hiervoor is data gebruikt van te koop staande en recent verkochte woningen van onder meer Calcasa en Funda. Brunssum kent een relatief beperkt aanbod aan koopwoningen, dit geldt des te meer voor nieuwbouwwoningen. Ook zijn er recent weinig nieuwbouwwoningen verkocht binnen de gemeente. De referenties bestaan om die reden grotendeels uit woningen die tussen circa 2000 en 2010 zijn gebouwd. Doorgaans hebben bestaande woningen echter een lagere prijs dan nieuwbouwwoningen. Om die reden hebben wij voor de woningrijzen een opslag van 10% gehanteerd. In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de analyse te vinden. Daarin staat per woningbouwcategorie de gemiddelde vierkante meter gebruiksoppervlak (GBO), de kavelgrootte en de gemiddelde vrij op naamrij (VON-prij) inclusief en exclusief BTW. De VON-prij exclusief BTW is de daadwerkelijke opbrengst voor de verkopende partij en vormt daarmee de input voor de residuele berekening.

Woningtype	m ² GBO	Kavelgrootte	VON-prij	Prij per GBO	VON excl. BTW	Prij per GBO excl. BTW
Vrijstaand	206	515 €	502.214 €	2.436 €	415.053 €	2.013
2^1 kapwoning	141	250 €	296.017 €	2.096 €	244.643 €	1.733
Rijwoning	114	136 €	222.596 €	1.953 €	183.963 €	1.614
Hoekwoning	114	196 €	245.028 €	2.149 €	202.503 €	1.776
Appartement	94	€	235.202 €	2.502 €	194.382 €	2.068

Een aandachtspunt in bovenstaande tabel is de GBO van tussen- en hoekwoningen. Uit onze adviespraktijk blijkt dat hoekwoningen normaliter een wat grotere GBO hebben dan tussenwoningen. Uit de marktanalyse is dat echter niet gebleken, waardoor de GBO van beide categorieën op 114 m² is gezet.

3.4 Stichtingskosten

De stichtingskosten bestaan uit de bouwrijzen en een opslag voor bijkomende rijzen. De gehanteerde bouwrijzen in deze residuele berekening zijn bepaald op basis van de bouwrijzen bij referentiewoningen uit het Bouwrijzenkompas en ervaringscijfers uit onze eigen adviespraktijk. Daarbij is rekening gehouden met de BENG eisen. De bouwrijzen worden weergegeven per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO). De vormfactor,

welke de verhouding tussen het GBO en BVO aangeeft, is afkomstig uit het bouwkostenkompas en onze adviespraktijk.

Voor de bijkomende kosten is rekening gehouden met een percentage van 25% voor 2¹ kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Voor rijwoningen hanteren wij 26% omdat voor kleinere woningen het percentage in de regel (iets) hoger ligt. Bijkomende kosten maken bij kleinere woningen verhoudingsgewijs een groter deel uit van de totale kosten. Dit leidt tot de onderstaande tabel.

Woningtype	Vormfactor	Oppervlakte BVO	Bouwkosten per m ² BVO	Bijkomende kosten (%)	Totale kosten per m ² BVO	Totale stichtingskosten
Vrijstaand	75%	275 €	962	25%	1.202 €	330.436
2 ¹ kapwoning	76%	186 €	930	25%	1.162 €	215.864
Rijwoning	76%	150 €	843	26%	1.063 €	159.384
Hoekwoning	76%	150 €	843	26%	1.063 €	159.384
Appartement	76%	124 €	1.003	25%	1.253 €	154.995

3.5 Residuele grondwaarden

Uit de gemiddelde VON-prijzen en stichtingskosten per categorie, die volgen uit de analyse, kunnen de onderstaande grondwaarden worden herleid. De gehele residuele berekening is te vinden in bijlage 1.

Woningtype	m ² GBO	Kavelgrootte	Stichtingskosten	Residuele grondwaarde	Prijs per m ² kavel	Grondquote
Vrijstaand	206 €	515 €	1.202 €	84.618 €	164	20%
2 ¹ kapwoning	141 €	250 €	1.162 €	28.778 €	115	12%
Rijwoning	114 €	136 €	1.063 €	24.580 €	181	13%
Hoekwoning	114 €	196 €	1.063 €	43.119 €	220	21%
Appartement	94	€	1.253 €	39.387		20%

In onderstaande tabel worden de nu residueel bepaalde grondwaarden vergeleken met de grondwaarden uit 2019:

Woningtype	Prijs 2019	Residuele grondwaarde	Advies	Per:
Vrijstaand	€ 150	€ 164	€ 160	m ² Kavel
2 ¹ kapwoning	€ 155	€ 115	€ 150	m ² Kavel
Rijwoning	€ 165	€ 181	€ 175	m ² Kavel
Hoekwoning	€ 165	€ 220	€ 175	m ² Kavel
Meergezins	€ 20.000	€ 39.387	€ 21.000	woning

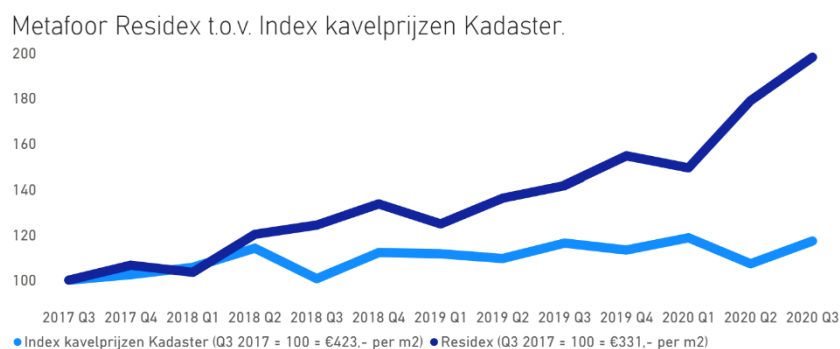
Om stabiliteit en consistentie in het gemeentelijk grondprijsbeleid te handhaven, adviseren wij om grondprijzen nooit in één keer met meer dan 5% te veranderen, zelfs als residuele waarde van de grond meer dan 5% hoger of lager is dan de vastgestelde grondprijs. Dat betekent echter niet dat voor elk project een te lage of hoge grondprijs moet worden gehanteerd. Wij adviseren om voor projectmatige woningen in de nieuwe grondprijzenbrief expliciet op te nemen dat er per situatie altijd een residuele berekening wordt gemaakt of dat er wordt getaxeerd. Het is echter wel nuttig om richtprijzen op te nemen. Voor ons advies voor de grondprijzen is dus gekeken of de residuele waarde hoger of lager ligt dan de grondprijs uit 2019, en is vervolgens een op- of afslag van maximaal 5% toegepast (naar boven afgerond). Daarbij volgt wel het advies om periodiek te kijken naar de actuele woningmarkt en waar nodig de prijzen volgend jaar verder bij te stellen.

De eerste categorieën die extra aandacht verdienen zijn de vrijstaande woningen en 2¹ kapwoningen. De gemiddelde prijs per vierkante meter ligt hier voor woningen met een groot woonoppervlak gemiddeld lager dan woningen met minder woonoppervlak. De stichtingskosten per m² BVO liggen voor grotere woningen echter ook

lager waardoor het verschil in vraagprijs grotendeels wordt verevend. Wij adviseren dan ook om wat betreft de grondprijzen geen onderscheid te maken tussen kleinere en grotere woningen. Verder is te zien dat de residuele grondwaarde voor 2[^]1 kapwoningen lager ligt dan de richtprijs uit 2019. Dit laat zien dat de grondprijzen voor 2[^]1 kapwoningen in Brunssum erg onder druk liggen. Enerzijds is te zien dat de vraagprijs per m² tussen die van een tussen- en hoekwoning inligt, terwijl de stichtingskosten per m² hoger zijn. Tegelijkertijd is de gemiddelde kavelgrootte van een 2[^]1 kapwoning groter dan zowel tussen- als hoekwoningen, waardoor er residueel minder waarde per m² kaveloppervlak overblijft.

In tegenstelling tot de 2[^]1 kapwoningen hebben de andere woningbouwcategorieën allen een hogere residuele grondprijs. Dat is in lijn met de algemene ontwikkelingen van de woningmarkt. De onderstaande afbeelding uit het meest recente kwartaalbericht van Metafoor laat met de donkerblauwe lijn zien dat de theoretische grondwaarde (=Residex) sinds 2019 sterk is gestegen. De lichtblauwe lijn laat de gemiddelde kavelprijzen zien op basis daadwerkelijke transacties (bron: Kadaster). De cijfers van het kadaster laten duidelijk meer stabiliteit zien dan theoretisch verwacht mag worden. Dit komt ook terug in de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen van STEC. Uit de benchmark blijkt dat ongeveer de helft van de gemeenten niet verwacht om in 2021 hun grondprijzen te verhogen. In 2019 verhoogde circa 33% van de gemeente hun grondprijs met meer dan 2,5%, in 2020 was dat slechts 17%. In de benchmark wordt overigens ook genoemd dat woningprijzen blijven stijgen, de stichtingskosten nauwelijks, en dat de daling daarmee maar deels te verklaren is.

Tot slot werd er eerder geen onderscheid gemaakt tussen hoek- en tussenwoningen. De VON-prijs per vierkante meter GBO van een hoekwoning blijkt iets hoger te liggen dan die van een tussenwoning. Daarmee is de residuele waarde per woning iets hoger. De kavels van hoekwoningen zijn gemiddeld genomen echter ook groter, waardoor de residuele grondprijs per m² kavel een genuanceerd verschil laat zien. Om ook hier de grondprijzen niet met meer dan 5% te verhogen adviseren wij om de grondprijs voor beide categorieën op € 175 te zetten, maar om de categorieën wel los van elkaar te presenteren.



3.6 Advies grondprijs (middeldure) huurwoningen

De afgelopen jaren is bij veel gemeenten meer belangstelling ontstaan voor middeldure huurwoningen. Dit middensegment in de huur bestaat uit woningen met een maandhuur boven de liberalisatiegrens en een door de gemeente te bepalen maximum (vaak circa € 950,- tot € 1000,-). Om de grondwaarde van een dergelijke woning te bepalen is een residuele berekening op basis van het bruto aanvangsrendement gemaakt (zie bijlage 2). De grondquote van een appartement met 85 m² woonoppervlak en een maandhuur van € 850,-, komt met een BAR van 5,5% uit op 10%. De grondprijs is dan afgerond € 17.600,-. De grondquote van een grondgebonden woning met 108 m² woonoppervlak en een maandhuur van € 878,-, komt met een BAR van 4,5% uit op 8%. De grondprijs is dan afgerond € 18.600,-.

Het is om twee redenen lastig om deze prijzen zonder nadere uitleg over te nemen in de nieuwe grondprijzenbrief. Allereerst is een residuele berekening op deze manier erg gevoelig van de gekozen BAR. Een kleine verandering van de BAR heeft grote effecten op de residuele waarde. Stel dat de BAR in de berekening voor een meergezinswoning 0,5% naar boven of beneden wordt bijgesteld, dan verandert de grondquote respectievelijk naar 18% en 1%. Het lastige hierbij is dat de BAR voor verschillende plekken binnen Brunssum zal verschillen, en bovendien afhangt van de woning zelf. Daarnaast komen de gevonden grondprijzen beiden onder de huidige vaste prijs voor een sociale huurwoning uit, wat een verkeerd beeld naar buiten kan afgeven.

De genoemde grondwaarden dan wel grondquotes kunnen dus als richtprijs of als minimum grondprijs/quote genoemd worden in de nieuwe grondprijzenbrief, maar wij adviseren om voor deze categorie nadrukkelijk te benoemen dat er een taxatie of residuele berekening plaatsvindt per situatie.

3.7 Advies grondprijs sociaal

Voor sociale huurwoningen hanteert de gemeente Brunssum een lagere grondprijs dan voor woningen in de vrije sector. Sociale huurwoningen zijn woningen die worden verhuurd met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens, welke € 752,33 per maand is (prijspeil 2021).

Voor het vaststellen van de te hanteren grondprijzen van woningen in de sociale sector is de comparatieve methode toegepast. In eerste instantie zijn de grondprijzen van vergelijkbare gemeenten meegenomen en is gebruik gemaakt van diverse databases. De meeste gemeenten hanteren grondprijzen voor sociale eengezinswoningen tussen € 15.000,- en € 30.000,- (exclusief BTW). De mediane grondprijzen lagen bijvoorbeeld in 2019 op € 21.200,-, hierbij trekken de grondprijzen in de Randstad en overige grotere steden de grondprijzen omhoog (BZK, 2019).

Om voldoende referenties voor de regio te vinden is gekeken naar de gehele provincie Limburg. Daaruit volgt onderstaande tabel:

Grondprijzen sociale woningbouw		
Gemeente	Kavelprijs	Prijs per m ²
Stein	€ 19.500	-
Sittard-Geleen	€ 17.817	-
Maastricht	€ 17.900	-
Leudal*	€ 25.000	-
Weert**	-	€ 209
Horst a/d Maas	-	€ 135
*- voor 1 specifiek project		
**- Weert maakt onderscheid tussen een goedkoper en duurder sociaal segment		

Te zien is dat Weert en Leudal een wat hogere grondprijs hanteren dan de dichtstbijzijnde drie gemeenten (Stein, Sittard-Geleen en Maastricht). Die drie gemeenten hanteren een gemiddelde grondprijs van €18.406,-.

De huidige grondprijs die de gemeente hanteert voor een sociale eengezinswoning is € 20.000,- (afhankelijk van het huurniveau), welke gebaseerd is op een grondprijs van €165,- per m² en een kavel van circa 120 m². Dit bedrag ligt dus boven de drie gemeenten uit de regio, maar nog onder de prijzen die Weert en Leudal hanteren. Gezien de referenties adviseren wij om de grondprijs voor sociale woningbouw in de gemeente Brunssum te handhaven voor 2021.

Wij adviseren tevens bij gestapelde woningbouw in de sociale huursector dezelfde grondprijs te hanteren als bij grondgebonden eengezinswoningen in de sociale sector, met toepassing van een stapelingsfactor. In de huidige grondprijzenbrief wordt een staffel gehanteerd per woonlaag. Wij adviseren om dit aan te houden. Niet elke gemeente hanteert een dergelijke staffel voor meergezinswoningen. Uit onze adviespraktijk blijkt dat het bevorderlijk is voor de verhoudingen met de woningcorporatie om een dergelijke staffel te hanteren. Als daar nu vanaf zou worden geweken, zou dat een negatieve impact op de relatie met de woningcorporatie kunnen hebben. Wij adviseren wel om op te nemen dat de grondprijs vanaf 4 woonlagen maatwerk wordt. Vanaf dat niveau is een lift noodzakelijk en kunnen de bouwkosten per woning significant verschillen.

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Grondgebonden eengezinswoningen	1
2 woonlagen	0,9
3 woonlagen	0,8
4 woonlagen	0,75
> 4 woonlagen	maatwerk

Figuur 11: Stapelingsfactor sociale woningbouw meergezinswoningen.

3.8 Advies vrije kavels

Tot slot is gekeken naar de grondprijs van vrije kavels. Dit zijn kavels waar woningen niet projectmatig door een ontwikkelaar worden gemaakt, maar waar de koper zelf een woning kan laten bouwen. Het gaat dus om een kavel bouwrijpe grond zonder bebouwing. De grondprijs is in de huidige grondprijzenbrief gelijk aan de grondprijs van een vrijstaande woning. Daarvoor zou nu weer gekozen kunnen worden. Wij hebben dit getoetst door middel van een comparatief onderzoek.

Vrije kavels	Grondprijs		Opmerking
Gemeente	Laag	Hoog	
Horst aan de Maas	€ 225	€ 225	
Maasgouw	-	-	Taxatie
Maastricht	€ 200	€ 200	Minimumprijs
Peel en Maas	€ 200	€ 225	Afhankelijk van kern
Sittard-Geleen	-	-	Taxatie
Stein	€ 210	€ 210	
Venlo	€ 220	€ 220	Tot 600 m ²
Weert	€ 212	€ 284	
Totale bandbreedte	€ 200	€ 284	

Door gebrek aan voldoende referenties is naar diverse gemeenten uit heel Limburg gekeken. De prijzen van de twee dichtstbijzijnde gemeentes, Maastricht en Stein, zullen het meest vergelijkbaar zijn. De huidige prijs per m² is €150,-, en valt daarmee ruim onder de prijs die andere gemeenten in de regio vragen. Ook de residuele berekening van vrijstaande woningen komt boven de € 150,- uit. Wij adviseren dan ook om de grondprijs voor vrije kavels ten opzichte van 2019 met circa 5% te verhogen tot € 160,- per m².

Overigens kan beargumenteert worden dat ongeacht wie een vrijstaande woning bouwt, de stichtingskosten ongeveer gelijk zullen zijn. Bij eenzelfde vraagprijs van de woning zou de grondwaarde dus hetzelfde moeten zijn. Uit onze adviespraktijk blijkt echter dat gemeenten vrije kavels doorgaans, tot een bepaalde grootte, toch voor een hogere prijs verkopen dan grond voor projectmatige bouw. Hier zou over nagedacht kunnen worden, maar om te voorkomen dat de grondprijs met meer dan 5% verhoogd wordt adviseren wij nu om niet hoger dan €160,- per m² te gaan zitten.

Staffel

Voor de grondprijzen van vrije kavels is gevraagd of het werken met een staffel wenselijk is. In de huidige grondprijzenbrief betaalt een particulier € 150,- voor een kavel tot en met 500 m². Als de kavel tussen de 501 en 800 m² is, betaalt de koper voor elke m² boven de 500 slechts 75% van de grondprijs, boven de 801 m² betaalt hij 50%. Hoewel er in de referentiegemeentes geen gebruik van wordt gemaakt (Venlo noemt wel boven de 600m² te taxeren), is het gebruik van een dergelijke staffel wel te adviseren. De logica is dat op een relatief kleine kavel elke vierkante meter grond veel waard is, terwijl op een grotere kavel de prijs per m² langzaam afneemt; elke extra meter kavel is wat minder waard. Wij adviseren dan ook om de staffelmethode zoals die nu gebruikt wordt aan te houden.

4. Grondprijzen Bedrijven en Maatschappelijk

Naast de grondprijzen van woningen is Metafoor gevraagd om advies te geven over de grondprijzen voor bedrijfs- en maatschappelijke functies (met en zonder winstoogmerk).

4.1 Bedrijven

Om een beeld te krijgen wat de waarde is van grond met een bedrijfsfunctie in Limburg, is comparatief onderzoek uitgevoerd. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Grondprijzen bedrijven Gemeente	Grondprijs	
	Laag	Hoog
Beek	€ 110	€ 128
Heerlen	€ 80	€ 125
Horst aan de Maas	€ 100	€ 110
Leudal	€ 81	€ 101
Maastricht	€ 85	€ 138
Maasgouw	€ 75	€ 90
Nederweert	€ 115	€ 125
Roermond	€ 90	€ 150
Sittard-Geleen	€ 75	€ 100
Venlo	€ 84	€ 133
Weert	€ 105	€ 165
Totale bandbreedte	€ 75	€ 165

Uit de comparatieve analyse van de grondprijzen blijkt dat regiogemeenten grondprijzen voor bedrijventerreinen hanteren tussen € 75,- en € 165,- per m². Verder dient de kanttekening gemaakt te worden dat gronden die tussen de € 75,- en € 85,- per m² worden verkocht vaak te maken hebben met belemmeringen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een verontreiniging in de bodem of bepaalde plekken op de kavel die niet bebouwd mogen worden.

Dit beeld wordt verder genuanceerd door alleen naar de gemeenten in het zuiden van Limburg te kijken (Beek, Heerlen, Maastricht en Sittard-Geleen):

Grondprijzen bedrijven Gemeente	Grondprijs	
	Laag	Hoog
Beek	€ 110	€ 128
Heerlen	€ 80	€ 125
Maastricht	€ 85	€ 138
Sittard-Geleen	€ 75	€ 100
Totale bandbreedte	€ 75	€ 138

De huidige bandbreedte die de gemeente Brunssum hanteert is € 65,- tot € 80,- per vierkante meter, en blijft hiermee ruim onder de bandbreedte van omliggende gemeenten liggen. Voor bedrijventerreinen is het echter lastiger om zonder verdere overwegingen dezelfde prijzen als andere gemeenten in de regio te hanteren. Zo kan

het zijn dat de andere gemeenten meer bedrijventerreinen hebben die gunstiger ten opzichte van snelwegen liggen. Als dat het geval is, kan het voor de concurrentiepositie van de gemeente juist voordelig zijn om de grond iets goedkoper dan buurgemeenten aan te bieden. Wij adviseren dan ook om de onderkant van de huidige bandbreedte op € 65,- te laten staan. De prijs voor de zichtlocaties en locaties met goede ontsluiting ligt met € 80,- per m² wel aan de lage kant, wij adviseren om die wel met circa 5% op te hogen naar € 85,- per m².

4.2 Maatschappelijk - commercieel

Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn peuterspeelzalen, sportscholen, sportcomplexen en medische gezondheidscentra. Uit de inventarisatie van diverse grondprijzennota's blijkt dat de meeste gemeenten residuele grondwaardeberekeningen dan wel taxaties laten uitvoeren voor desbetreffende voorzieningen. Het is op voorhand namelijk lastig om een grondprijs vast te stellen, gezien de aard en de omvang van de verschillende commerciële voorzieningen. Enkele gemeenten noemen wel prijzen:

Grondprijzen Maatschappelijk (Met winstoogmerk)		Grondprijs		Opmerking
Gemeente		Laag	Hoog	
Horst aan de Maas	-	-	-	Maatwerk
Maasgouw	-	-	-	Taxatie
Maastricht	€ 128	€ 128	€ 128	Minimaal; altijd maatwerk
Peel en Maas	-	-	-	Maatwerk
Stein	€ 200	€ 200	€ 200	Per m ² BVO
Weert	€ 185	€ 255	€ 255	Per m ² BVO
Totale bandbreedte	€ 128	€ 255	€ 255	

Er is te zien dat weinig gemeenten een harde prijs noemen in hun grondprijsbeleid. Gemeente Maastricht geeft een minimumprijs, maar benadrukt dat het altijd om maatwerk gaat. Ook Weert noemt de bandbreedte slechts als indicatieve richtprijzen. Alleen gemeente Stein noemt een vaste prijs van € 200,- per vierkante meter BVO.

Wij adviseren in de nieuwe grondprijzenbrief op te nemen dat in elke situatie maatwerk van toepassing is (via taxatie of residuele berekening). In het geval een richtprijs genoemd dient te worden, kan € 200,- per m² BVO gebruikt worden.

4.3 Maatschappelijk - Niet-commercieel

Onder niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden openbare voorzieningen zonder winstoogmerk verstaan. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn onderwijs, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, en sociaal culturele instellingen. De grondprijs voor niet-commerciële voorzieningen is bepaald door gebruik van de comparatieve methode. Hiervoor zijn de grondprijzen van de regiogemeenten geanalyseerd. Daaruit volgt onderstaande tabel.

Grondprijzen Maatschappelijk (Zonder winstoogmerk)	Grondprijs		
Gemeente	Laag	Hoog	Opmerking
Horst aan de Maas	-	-	Maatwerk
Maasgouw	-	-	Taxatie
Maastricht	€ 128	€ 128	Per m ² BVO of kavel
Peel en Maas	-	-	Maatwerk
Stein	€ 102	€ 102	Per m ² BVO
Venlo	€ 112	€ 112	
Weert	€ 155	€ 185	Per m ² BVO
Totale bandbreedte	€ 102	€ 185	

Te zien is dat enkele gemeenten geen richtprijs geven voor dit type gronden en in plaats daarvan altijd uitgaan van maatwerk of een taxatie. De vier gemeenten die een vaste prijs hanteren, noemen bedragen tussen de € 102,- en € 185,-. Normaliter wordt dit bedrag per m² BVO gerekend. Gemeente Maastricht hanteert dezelfde prijs per m² uitgeefbaar terrein indien de kavel groter is dan het aantal m² BVO.

Wat betreft de richtprijs kunnen twee verschillende methodieken worden aangeraden. Enerzijds kan het gemiddelde van omliggende gemeenten (Stein en Maastricht) als uitgangspunt gebruikt worden, namelijk een richtprijs van € 115,- per m² BVO. Anderzijds wordt de prijs voor maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk in de praktijk vaak gekoppeld aan de grondprijs per m² kavel voor sociale woningbouw. Die prijs ligt met € 165,- per m² op basis van een kavel van 120 m² als snel aan de hoge kant wanneer het om een grotere kavel gaat. Bovendien wordt de grondprijs voor deze categorie normaliter berekend per m²BVO, niet per m² kavel. Ons advies is dus om deze prijs in dit geval comparatief op € 115,- per vierkante meter BVO te zetten.

4.4 Reststroken

In de huidige grondprijzenbrief worden grondprijzen benoemd voor de verkoop van reststroken. Reststroken, ook wel snippergroen genoemd, zijn groenstroken in de woon- en werkomgeving die eigendom zijn van de gemeente en qua doelstelling niet onder de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur vallen. Particulieren kunnen deze stukken grond in overleg met de gemeente aanschaffen, bijvoorbeeld om hun tuin uit te breiden. Voor de actualisatie van de grondprijzen is comparatief onderzoek gevoerd:

Reststroken	Grondprijs		
Gemeente	Laag	Hoog	Opmerking
Horst aan de Maas	€ 112,5	€ 112,5	
Maasgouw	€ 25,0	€ 100,0	Maatwerk bij vergrote bouwmogelijkheid
Maastricht	€ 75,0	€ 75,0	Taxatie bij > 150m ²
Sittard-Geleen	€ 17,9	€ 45,1	Afhankelijk van o.a. afstand tot woning
Venlo	€ 37,0	€ 77,0	
Weert (stedelijk)	€ 32,9	€ 164,3	Afhankelijk van afstand tot woning
Weert (kerkdorpen)	€ 25,4	€ 126,8	Idem
Totale bandbreedte	€ 17,9	€ 164,3	

Er is te zien dat de grondprijzen sterk uiteenlopen; van € 17,9 m² tot €164,3 m². Sommige gemeenten hanteren één vaste prijs, andere kijken naar een of meerdere variabelen. De variabelen waar naar gekeken wordt zijn onder andere:

- Hoeveel m² het betreft;
- Of het om de voor- of achtertuin gaat;
- Verhouding tot huidige kavel;
- Wat de prijs van een vrije bouwkavel binnen de gemeente is;
- Wat de afstand tot de woning is;
- Of de grond bebouwbaar is.

De meest gemeenten kijken naar de hoeveelheid vierkante meter en de ligging/afstand tot de huidige woning. Het onderscheid tussen bebouwbaar en niet-bebouwbaar wordt niet vaak gemaakt, gezien snippergroen doorgaans niet-bebouwbaar grond betreft. In de huidige grondprijzenbrief wordt dat onderscheid wel gemaakt. Voor niet bebouwbaar grond is de prijs € 25,- per m², voor wel bebouwbaar grond € 75,-. Kijkend naar de regio zijn die prijzen adequaat, echter adviseren wij om een andere methodiek te gebruiken om te bepalen of er € 25,- of € 75,- wordt betaald.

Een van de meer gebruikelijke methodieken is om de grondprijs van reststroken te koppelen aan de prijs van vrije kavels, vaak wordt daarvan 50% gepakt. In dat geval zou een reststrook simpelweg voor € 65,- per m² verkocht kunnen worden. De gemeente zou er echter ook voor kunnen kiezen om de bandbreedte in stand te houden, maar de verhouding tot de kavelgrootte te gebruiken. In dat geval zou voor reststroken met een grootte tot 10% van de bestaande kavelgrootte € 75,- gevraagd kunnen worden, en voor alles daarboven € 25,-.

Bijlage 1: residuele berekening

Sector	Vrijstaand	Tweekapper	Tussen	Hoek	App
GBO	€ 206	€ 141	€ 114	€ 114	94
Vormfactor	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76
BVO	€ 275	€ 186	€ 150	€ 150	124
Kavel	514,716667	250	136	196,375	
NVM	€ 1.964	€ 1.498	€ 1.211	€ 1.555	1.787
Von/m ²	2012,866737	1732,595797	1613,712653	1776,339359	2067,888564
Von woning	€ 415.053	€ 244.643	€ 183.963	€ 202.503	€ 194.382
Von incl BTW	€ 502.214,28	€ 296.017,46	€ 222.595,52	€ 245.028,25	€ 235.201,65
Bouwkosten	€ 900	€ 875	€ 793	€ 793	943
Beng	61,5	54,5	50	50	60
Bijkomende kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0
in €	240,375	232,375	219,258	219,258	250,63
Totaal / m ²	€ 1.202	€ 1.162	€ 1.063	€ 1.063	1.253
Stichtingskosten	€ 330.436	€ 215.864	€ 159.384	€ 159.384	€ 154.995
Residu	€ 84.618	€ 28.778	€ 24.580	€ 43.119	€ 39.387
Quote	20,39%	11,76%	13,36%	21,29%	20,26%
Kavel	€ 164,40	€ 115,11	€ 180,73	€ 219,57	0,00

Bijlage 2: Berekening middeldure woningen

	App		Grondgebonden	
GBO	€	85	€	108
Vormfactor		0,76		0,76
BVO	€	112	€	142
Maandhuur		850		878
1e jaarhuur	€	10.200	€	10.536
BAR		0,055		0,045
Marktwaarde	€	185.455	€	234.133
Bouwkosten	€	1.140	€	1.159
Beng		60		54,5
Bijkomende kosten	€	0	€	0
in €		300,1123		303,338325
Totaal / m ²	€	1.501	€	1.517
Stichtingskosten	€	167.826	€	215.530
Residu	€	17.629	€	18.603
Quote		10%		8%