stec groep

gemeente roerdalen



Nota Grondprijsbeleid 2026 gemeente Roerdalen

12 oktober 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
- 1.1 Doelstelling 3
- 1.2 Aanleiding actualisatie Grondprijsbeleid 3
- 1.3 Belangrijke uitgangspunten Grondprijsbeleid 3

2. Uitgangspunten 5
- 2.1 Algemene uitgangspunten 5
- 2.2 Herziening 5
- 2.3 Overgangsrecht 6
- 2.4 Grondwaardebepaling 6
- 2.5 Bepaling grondprijzen 6
- 2.6 Bouw- en woonrijp opleveren van gronden 7
- 2.7 Betaling koopsom 7
- 2.8 Uitgifte grond 7
- 2.9 Wettelijke kaders en bevoegdheden Raad en College 8

3. Grondprijzen woningbouw 10
- 3.1 Sociale huurwoningen 10
- 3.2 Vrije sector woningbouw (koop) 11
- 3.3 Overige categorieën wonen 11
- 3.4 Gestapelde bouw (koop en middenhuur) 12

4. Overige gronden 13
- 4.1 Bedrijventerreinen 13
- 4.2 Sociaal maatschappelijke functies zonder winstoogmerk 13
- 4.3 Commerciële functies 13
- 4.4 Groenstroken 13
- 4.5 Agrarische gronden koop en pacht 14

1. Inleiding

Voor u ligt het Grondprijsbeleid 2026 van Gemeente Roerdalen. Het Grondprijzenbeleid maakt inzichtelijk welke methodes de gemeente hanteert bij de bepaling van de (minimale) uitgifteprijzen van gronden.

Het grondprijzenbeleid vormt het kader van de waardebepaling en prijsvorming bij verkoop van (bouw- en woonrijpe) grond door de gemeente. Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is een marktconforme en transparante benadering. Doordat de grondwaarde afhankelijk is van de (toekomstige) bestemming van de grond, is in het grondprijsbeleid onderscheid gemaakt naar verschillende uitgiftecategorieën zoals woningbouw, bedrijventerreinen, sociaal maatschappelijke functies, groen et cetera. Per categorie is de waardebepalingsmethode en / of de grondwaarde vastgelegd.

1.1 Doelstelling

Het doel van deze Nota Grondprijsbeleid is het op transparante en eenduidige wijze vastleggen van de (methode voor de) (minimale) grondprijzen en het bieden van financiële kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen gronden kan uitgeven. De grondprijzen dienen als basis voor grondverkopen, gemeentelijke grondexploitaties en exploitatieovereenkomsten. Jaarlijks worden de prijzen geactualiseerd door een externe deskundige die de methoden hanteert zoals genoemd in deze Nota Grondprijsbeleid. De dan bepaalde prijzen worden gepubliceerd in de Grondprijzenbrief van het betreffende jaar.

1.2 Aanleiding actualisatie Grondprijsbeleid

Het voorgaande Grondprijsbeleid dateerde uit 2013 en in 2022 is er een nieuw Grondbeleid vastgesteld door de Raad, waarin is opgenomen dat: “het grondprijsbeleid is geformuleerd in een afzonderlijke Nota Grondprijsbeleid. In de Nota Grondprijsbeleid stelt de raad de uitgangspunten vast voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. De Nota grondprijsbeleid wordt vastgesteld door de raad. De bedragen worden jaarlijks via de Grondprijzenbrief geactualiseerd en vormen het kader waarbinnen de gemeente tot grondprijsbepaling komt. “ De grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college vastgesteld.

Daarnaast zijn marktomstandigheden (woningtekorten, sterk gestegen woningprijzen en bouwkosten) en wet- en regelgeving veranderd (denk aan de Omgevingswet inclusief de Aanvullingswet grondeigendom, afschaffing van de Verhuurdersheffing, de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, Wet goed verhuurderschap et cetera), waardoor er behoefte is aan een grondige actualisatie van het grondprijsbeleid. Gemeente is voornemens om de aankomende jaren immers door grondverkopen bij te dragen aan de woningbouwopgave en de behoefte van andere functies die ruimte nodig hebben.

1.3 Belangrijke uitgangspunten Grondprijsbeleid

Het uitgangspunt bij de uitgifte van grond door gemeente is het hanteren van een marktconforme grondprijs. Bij het bepalen van de grondprijs zijn meerdere aspecten van belang, zoals:

- de locatie;
- de bestemming;
- het beoogde programma en doelgroep;
- de betreffende partij die gaat ontwikkelen;

- de marktsituatie.

Een marktconforme grondprijs houdt dus niet alleen rekening met het beoogde programma en de locatie, maar ook met de situatie op de onroerendgoedmarkt. Er is een aantal methodieken beschikbaar om tot bepaling van de grondprijs te komen. Deze methoden zijn nader benoemd in deze Nota.

Het belang van het benoemen van de berekeningsmethodiek is gelegen in de transparantie (duidelijkheid over de wijze waarop de berekeningen tot stand zijn gekomen), zowel binnen de gemeentelijke organisatie als richting marktpartijen. Definitieve bepaling van de grondprijs in de volgende jaren gebeurt door het college, waarna zij de raad hierover inlicht.

2. Uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van (de methodiek van berekenen van) grondprijzen worden de volgende categorieën onderscheiden:

Woningbouw

- sociale huurwoningen (huurprijs tot de sociale huurgrens);
- middenhuurwoningen (gestapeld en grondgebonden) (huurprijs sociale huurgrens tot middenhuurgrens);
- goedkope koopwoningen (gestapeld en grondgebonden) (V.o.n.-prijs tot de goedkope koopgrens);
- betaalbare koopwoningen (gestapeld en grondgebonden) (V.o.n.-prijs goedkope koopgrens tot betaalbare koopgrens);
- vrije sector woningbouw (gestapeld en grondgebonden) (V.o.n.-prijs vanaf de betaalbare koopgrens);
- kavels voor (Collectieve) Particuliere Opdrachtgevers / Zelfbouw;
- flexwoningen;
- woonwagens / woonwagenstandplaatsen (sociale huur en koop);
- tiny houses

Overige functies

- bedrijventerreinen;
- sociaal maatschappelijke functies zonder winstoogmerk;
- commerciële functies;
- groenstroken;
- agrarische gronden (koop en pacht).

Per genoemde categorie worden de (methodieken van berekenen van) grondprijzen vastgesteld. In deze Nota Grondprijsbeleid wordt de wijze van vaststellen van de diverse grondprijzen nader benoemd. Het hanteren van een grondprijsbeleid draagt bij aan:

- duidelijkheid naar het gemeentebestuur;
- eenduidig en transparant handelen naar verschillende partijen (particulieren, marktpartijen, etc.);
- vastleggen van uitgangspunten in onderhandelingssituaties;
- het bepalen van de marktwaarde in het kader van het nemen van winst of verlies;
- vastlegging van grondprijzen die de input vormen voor de opstelling en
- actualisatie van grondexploitaties.

Verder geldt dat alle genoemde grondprijzen in deze nota exclusief belastingen en kosten koper zijn. Aan de in deze nota genoemde prijzen kunnen geen rechten worden ontleend.

2.2 Herziening

Mochten zich er tussentijdse substantiële marktontwikkelingen voordoen, dan zal het Grondprijsbeleid op de gebruikelijke wijze hierop tussentijds worden aangepast. Hierdoor kan er tijdig worden geanticipeerd op eventuele marktontwikkelingen.

2.3 Overgangsrecht

Na vaststelling van deze Nota Grondprijsbeleid gelden de 'nieuwe grondprijzen' voor alle grondverkopen. De gemeente respecteert de bestaande overeenkomsten, deze blijven na vaststelling van het grondprijsbeleid gehandhaafd.

2.4 Grondwaardebepaling

Als uitgangspunt bij verkoop van grond(-en) wordt gehanteerd de in dit grondprijsbeleid vastgestelde grondprijzen of de in opdracht van de Gemeente Roerdalen getaxeerde waarde van de grond. De ligging van de grond is van grote invloed op de waardebepaling van de grond. Voor het vaststellen van de diverse grondprijzen gaat de gemeente uit van een marktconforme verkoopprijs gebaseerd op de vastgestelde grondprijzen in grondprijzenbeleid of op een taxatierapport of waardebepaling van een externe deskundige. Als methodiek geldt in beginsel de residuele grondwaarde in combinatie met een comparatieve toets. Per situatie wordt bekeken welke methode dient te worden gehanteerd om een marktconforme prijs te bepalen. De nieuwe systematiek van waardebepaling sluit goed aan bij een dynamische markt.

2.5 Bepaling grondprijzen

De grondprijzen komen tot stand door middel van de grondwaardemethodieken:
residuele grondwaardeberekening en / of de comparatieve methode.

2.5.1 Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode is een top-down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) van de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Deze methode is geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven. Dat betekent dat een stijging of een daling van de verkoopprijs van bestaande woningen zal doorwerken in de grondprijs. Doorgaans zullen ook nieuwbouwprijzen als referenties worden gebruikt, mits voor handen.

2.5.2 Comparatieve grondwaardemethode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, het aanbod en het algemene voorzieningsniveau. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers. Kwalitatief goede vergelijkingstransacties ontbreken echter vaak. De comparatieve methode wordt veelal gebruikt om te verifiëren of bepaling met behulp van een andere methode een acceptabele uitkomst geeft.

Andere methoden die gehanteerd kunnen worden, maar niet de voorkeur genieten zijn:

2.5.3 Kostprijsmethode

De kostprijs is een optelling van alle productiekosten die de gemeente maakt (verwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten). De kostprijs is echter vrijwel nooit een goede afspiegeling van de marktconforme prijs. Met de kostprijsmethode wordt doorgaans bepaald of de marktconforme prijs niet onder het kostprijsniveau is gedaald. Daarmee kan de afweging worden gemaakt of productie van de bouwgrond onder het kostprijsniveau wenselijk is.

2.5.4 Grondquote / grondcurve

Met de ervaringen van de residuele methode kan de grondprijs als percentage van de V.O.N.-prijs (Vrij Op Naam-prijs) van woningen worden uitgedrukt. Dit percentage kan variëren naarmate de V.O.N.-prijs stijgt. Deze genormeerde residuele waardemethode wordt vertaald in een grondcurve. Afspraken over de kwaliteit van het vastgoed blijven noodzakelijk in het contractvorming proces.

2.5.5 Vaste vierkantemeterprijs of vaste kavelprijs

Met deze methode hanteren gemeenten een vast bedrag per m² bouwgrond of kavel. Indien gewenst kan een verschillende m² prijs gehanteerd worden bij verschillende prijscategorieën, locaties of kavelgrootte. Voor sociale huur en koop werkt de gemeente met een vaste kavelprijs. Deze prijs wordt vastgesteld en onderbouwd in de gemeentelijke grondprijzenbrief.

De tender is de meest marktconforme methode, maar deze wordt pas bij daadwerkelijke verkoop duidelijk

2.5.6 Veiling / tender

Voorgaande vijf methoden bepalen of benaderen vooraf de waarde of prijs van de grond. De meest zuivere vorm van het bepalen van de prijs van de grond is de veiling. Door diverse (markt)partijen wordt op basis van een vooraf bepaald proces/traject geboden. Zo komt de uiteindelijke prijs tot stand. De prijs wordt beïnvloed door enerzijds de (kwalitatieve) eisen die de verkopende partij stelt en anderzijds de inschatting van de biedende partijen van de potentie van de locatie. Voorwaarde is dat alle partijen goed en gelijk geïnformeerd zijn, dat er voldoende biedingen binnen komen en dat de vooraf aangegeven procedure transparant is.

2.6 Bouw- en woonrijp opleveren van gronden

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond zijn verdisconteerd in de grondprijzen in de grondprijzenbrief.

Bij het opleveren van grond wordt er vanuitgegaan dat:
- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- de grond milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming;
- alle genoemde grondprijzen excl. btw (en overdrachtsbelasting) zijn;
- de gronden worden geleverd met ‘kosten koper’;
- het openbaar gebied door de gemeente woonrijp wordt gemaakt.

Het is voor het college mogelijk schriftelijke ontheffing te verlenen van de bovenstaande uitgangspunten. Ook kan gemeente afspraken maken met de initiatiefnemer/ ontwikkelende partij om het bouw- en of woonrijpmaken door de initiatiefnemer / ontwikkelende partij uit te laten voeren.

2.7 Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats op de wijze waarop dit is vastgesteld in de ‘Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Roerdalen’.

2.8 Uitgifte grond

Voor de uitgifte van bouwkavels in een plangebied wordt een uitgifteplan opgesteld en ter besluitvorming aan het college aangeboden. In het uitgifteplan zijn o.a. opgenomen de grondprijzen, het uitgiftebeleid en de verkoopvoorwaarden. Bij het verkopen van ‘groenstroken’ zullen de personen met wie reeds een overeenkomst is aangegaan en aanpalende

grondeigenaren als eerste in de gelegenheid worden gesteld om over te gaan tot aankoop. Bij de gemeentelijke uitgifte van onroerend goed (via verkoop of verpachting) past de gemeente de voorschriften vanuit de Didam-arresten toe.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de gemeente het noodzakelijk acht om aanvullende eisen aan de vastgoedontwikkeling te stellen bij een grondverkoop. Voorbeelden hiervan zijn minimale exploitatietermijnen, aanvullende duurzaamheidseisen, of stedenbouwkundige kwaliteitseisen. Hierdoor kan de gemeente worden aangemerkt als 'opdrachtgever' in het kader van de Europese aanbestedingsregelgeving. Vanwege de mogelijke financiële en juridische consequenties zal de gemeente uiterst terughoudend zijn in het stellen van dergelijke eisen.

2.9 Wettelijke kaders en bevoegdheden Raad en College

2.9.1 Grondprijzenbeleid en Europese regelgeving

Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen moet de gemeente bij transacties van gronden en vastgoed aan derden een marktconforme prijs rekenen bij de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een opstal. Dit is opgenomen in de Europese Notion of State Aid (Kader ter voorkoming van staatssteun). De staatssteunbepalingen zijn vastgelegd in de artikelen 107 tot en met 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.
Doorgaans is bij de verkoop geen sprake van staatssteun als de prijs residueel wordt bepaald of als verkoop plaatsvindt via een veiling / openbare biedprocedure / tender. In gevallen waarbij de marktprijs niet wordt verkregen middels een openbare biedprocedure dient de marktprijs verkregen te worden tegen tenminste de marktwaarde die door een onafhankelijk deskundige van onroerend goed is vastgesteld.

2.9.2 Grondprijsbeleid en nationale regelgeving

De Omgevingswet (ingevoerd per 1-1-2024) regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en worden gewijzigd. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. Gemeenten zijn verplicht om de grondexploitatiekosten die zij maken ten behoeve van een kostenverhaalplichtig bouwplan te verhalen op de partij die het profijt ervan ondervindt. Dit is vastgelegd in afdeling 13.6 van de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om naast het kostenverhaal ook financiële bijdragen af te spreken, die bijdragen aan gebiedsontwikkeling of ruimtelijke kwaliteit. De wet kent allereerst een vrijwillige bijdrage (artikel 13.22 Omgevingswet). Daarnaast is er de mogelijkheid van een afdwingbare financiële bijdrage (artikel 13.23 Omgevingswet). Die loopt via regels in het Omgevingsplan. Gemeente mag geen leges heffen in gevallen waarin het wettelijk verplichte kostenverhaal van toepassing is (artikel 13.6 Omgevingswet). Indien de gemeente een anterieure overeenkomst sluit dient de verplichte financiële bijdrage daarin te worden afgesproken. Voor het kostenverhaal, met name het niet-anterieure spoor moet een en ander worden bepaald over de uitgifteprijzen in het kader van inbrengwaardes en het sluitend maken van het exploitatieplan.

Daarnaast bepaalt de Gemeentewet (Artikel 186) dat de begroting, de begrotingswijzigingen, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening moeten voldoen aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven regels. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De BBV schrijft voor dat het gemeentelijke grondbeleid een actuele prognose bevat van de te verwachten resultaten om zodoende een totale inschatting te krijgen van het grondexploitatie resultaat.

Gemeenten sluiten overeenkomsten op allerlei gebieden. Denk bijvoorbeeld aan huurovereenkomsten, overeenkomsten tot uitgifte van grond of samenwerkingsovereenkomsten. De bevoegdheid te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en dus ook de bevoegdheid

te besluiten tot het sluiten van een overeenkomst is een bevoegdheid van het college. Deze bevoegdheid is vastgelegd in artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet. De raad kan hier invloed op uitoefenen, doordat in de Gemeentewet verschillende inlichtingenplichten van het college zijn vastgelegd.

Bij het afstoten van grond is het van belang dat de bevoegdheden van het college en de gemeenteraad worden vastgelegd, zodat er een transparant en eenduidig beleid gevoerd kan worden. Bij grondexploitaties stelt de raad de uitgifteprijzen per project vast bij de vaststelling van de exploitatieopzet op basis van de uitgangspunten van het Grondprijsbeleid. Het college is bevoegd de betreffende percelen te verkopen binnen de bandbreedte van de vastgestelde grondprijs in de grondexploitatie.

Bij grondverkopen die buiten de grondexploitatie vallen is het van belang om slagvaardig en efficiënt in te spelen op de markt. Het is noodzakelijk om kordaat te handelen in de onderhandelingsfase om net zo slagvaardig te kunnen zijn als de partijen waarmee onderhandeld wordt. Daarom is snelle besluitvorming essentieel.

Met betrekking tot de informatieplicht van het college aan de raad wordt de volgende systematiek gehanteerd:

Bij verkopen binnen grondexploitaties wordt de raad geïnformeerd op het moment van informeren over de status van een grondexploitatie zelf (bij een halfjaarrapportage, jaarrekening, begroting of via een raadsinformatiebrief als dat nodig wordt geacht).

<u>Uitzonderingen</u>
In de navolgende gevallen zal de raad voorafgaand aan de grondverkoop worden gevraagd om wensen en bedenkingen te uiten over de grondprijs:

- Indien de minimum grondprijs per m^2 wordt onderschreden;
- Voor de verkoop van gronden die geen onderdeel uitmaken van de vastgestelde kaders en waarvoor de raad niet vooraf een minimum prijs heeft vastgesteld.

3. Grondprijzen woningbouw

3.1 Sociale huurwoningen

Voor een sociale huurwoning geldt dat de huurprijs lager is dan de geldende huurliberalisatiegrens van de woningwet, in het jaar van ingebruikname van de nieuwe woning. Een sociale huurwoning heeft een maximale huurprijs van € 932,93 (peildatum 1 januari 2026). Dit bedrag betreft de kale huur (en dus geen huur inclusief servicekosten). Deze maximale huurgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld. Onder sociale huurwoningen vallen alle type woningen, mits ze voldoen aan de maximale huurgrens. Indien binnen 10 jaar de woning wordt verkocht of verhuurd voor de vrije sector dient na verrekening plaats te vinden op basis van de grondprijs in de vrije sector.

3.1.1 Grondprijzen sociale huur regulier

De grondprijzen voor sociale huur zijn tot stand gekomen op basis van de residuele methode en de comparatieve toets. Gronden voor sociale huurwoningen worden bouwrijp opgeleverd. Indien de onderstaande grondprijzen niet kostendekkend zijn voor het bouw- en woonrijp maken, wordt de uitgifteprijs aangevuld tot deze kostendekkend is. De kavelprijs bedraagt in principe € 20.400 ex btw per sociale huurwoning / wooneenheid.

Type	Type	m² prijs (excl. btw)	Kavelgrootte
Sociale huurwoning	Grondgebonden	€ 155 per m² / € 20.400	125 – 150 m²

3.1.2 Afwijking kaveloppervlak sociale woningbouw

De gemeente hanteert voor sociale woningbouw een standaard kaveloppervlak van 125 - 150 m². Kaveloppervlaktes kleiner of groter dan deze standaard worden verrekend tegen de prijs per m² kavel. Bij afwijkingen van het kaveloppervlak groter dan 10%, dan dient het verschil tussen de maximum kavelgrootte en de werkelijke kavelgrootte te worden verrekend op basis van een taxatie of waardebepaling door een onafhankelijk deskundige die in opdracht van de gemeente wordt uitgevoerd.

3.1.3 Grondprijzen sociale huur specifieke gevallen

Een bijzonder woontype is een woon-zorgcomplex. Het gaat hierbij om woon-zorgcomplexen op basis van extramurale zorg (woningen buiten de muren van een verzorgingstehuis). Dat wil zeggen (zelfstandige) woningen met een eigen opgang gelegen in een complex waar ook zorgvoorzieningen worden aangeboden (aanleunwoningen). Deze zorg is meestal facultatief en wordt apart per woning in rekening gebracht. Voor sociale woon-zorgcomplexen & verzorgingshuizen zal de grondprijs in voorkomende gevallen per individueel geval middels een taxatie of waardebepaling door een onafhankelijk deskundige in opdracht van de gemeente worden bepaald.

3.2 Vrije sector woningbouw (koop)

Voor het vaststellen van de grondprijzen bij vrije sector woningbouw (grondgebonden) gaat de gemeente uit van een marktconforme uitgifteprijs gebaseerd op de residuele methode, getoetst aan de comparatieve methode. De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd op basis van een advies van een onafhankelijk deskundige.

De grondprijs is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte en positionering van de bouwkavel, het voorzieningsniveau en de typologie. In de grondprijzenbrief is een standaard minimale prijs opgenomen voor alle vrije sector woningbouw. Deze prijs betreft een indicatie en is afhankelijk van bovenstaande factoren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kernen categorie 1 en categorie 2. Dit is gebaseerd op een analyse van de prijzen binnen de woningmarkt in de kernen, en de omvang van de kernen (aantal inwoners of woningen), het voorzieningenniveau of de afstand tot voorzieningen, het gemiddelde inkomen en de algehele bereikbaarheid. Naast de analyse van de woningmarkt zijn dat zaken die sterk van invloed zijn op de aantrekkelijkheid en het prijsniveau van woningen in de betreffende kernen.

Gemeente maakt het volgende onderscheid in grondprijzen in de koop:

Type	Categorie	Prijsklasse	Kernen categorie 1	Kernen categorie 2
Appartement *	Goedkoop	Tot € 345.000 VON	Melick, Herkenbosch, Montfort en Sint-Odiliënberg	Posterholt en Vlodrop
Appartement *	Betaalbaar	Tot € 420.000 VON		
Rijwoning	Goedkoop	Tot € 345.000 VON		
Rijwoning	Betaalbaar	Tot € 420.000 VON		
Twee-onder-een-kap	Betaalbaar	Tot € 420.000 VON		
Rijwoning	Duur	Vanaf € 420.000 VON		
Twee-onder-een-kap	Duur	Vanaf € 420.000 VON		
Vrijstaand	Duur	Vanaf € 420.000 VON		
Vrijstaand	Duur	Vanaf € 420.000 VON		

* indicatieve grondprijsbepaling. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.

3.3 Overige categorieën wonen

3.3.1 Grondprijzen middenhuur

Middenhuur is het huursegment met een huurprijs tussen de sociale huurgrens van € 932,94 en € 1.228,07 per maand (144-186 WWS-punten), prijspeil 2026. Voor dit woningsegment (zowel grondgebonden als gestapeld) wordt de grondprijs residueel bepaald (en indien referenties beschikbaar ook comparatief getoetst). Gezien de grote fluctuaties in waarde (beïnvloed door onder andere de veranderde fiscale behandeling, sterke fluctuaties in verwachte rendementen en de mogelijke classificatie als DAEB) van dit segment wordt de definitieve grondwaarde door middel van een prijsbepaling door een externe deskundige bepaald. In de grondprijzenbrief is voor de middenhuur een indicatieve grondprijs opgenomen (gebaseerd op de residuele en/of comparatieve methode).

3.3.2 kavels voor (Collectieve) Particuliere Opdrachtgevers / Zelfbouw

Voor het vaststellen van de grondprijzen voor kavels voor zelfbouw (grondgebonden) gaat de gemeente uit van een marktconforme uitgifteprijs gebaseerd op de residuele methode, getoetst aan de comparatieve methode. De grondprijs voor dit segment is gelijk aan die voor reguliere (projecten)bouw. Het betreft echter een gemiddelde en indicatieve prijs. De uiteindelijke prijs is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte en positionering van de bouwkavel, het voorzieningsniveau en de typologie. Vanwege de grote verscheidenheid aan collectieve zelfbouw, wordt de grondprijs voor dit segment per project bepaald / is het maatwerk. Dit gebeurt door een externe deskundige. De grondprijs kan hierdoor hoger of lager liggen dan de in de grondprijzenbrief genoemde prijs.

3.3.3 Flexwoningen

Voor flexwoningen oftewel tijdelijke woningen die na verloop van tijd verplaatst kunnen worden is de bepaling van de grondwaarde maatwerk. Dit wordt door een onafhankelijke, externe deskundige per project/locatie bepaald.
De grondwaarde is onder andere van de afhankelijk van de exploitatieperiode, de huurprijs, de kwaliteit van de woningen zelf, de locatie en de mate waarin er zekerheid is over de plaatsing op een nieuwe locatie.

3.3.4 Woonwagens / woonwagenstandplaatsen

De gemeente hanteert voor woonwagens twee verschillende grondprijzen. Wanneer sprake is van verkoop aan een woningcorporatie en de standplaatsen (en woonwagens) binnen het sociale huursegment verhuurd worden, dan geldt de grondprijs voor sociale huur woonwagens.
Bij verkoop van standplaatsen aan particulieren voor de plaatsing van eigen woonwagens hanteert de gemeente een andere grondprijs (voor koop). Grond voor woonwagens wordt bouw- en woonrijp geleverd. Indien de grondprijs niet kostendekkend is voor het bouw- en woonrijp maken, wordt de uitgifteprijs aangevuld tot deze kostendekkend is.
De grondprijs wordt comparatief bepaald en periodiek geactualiseerd op basis van een advies van een onafhankelijk deskundige.

3.3.5 Tiny houses

Voor tiny houses hanteert de gemeente dezelfde minimale grondprijs als voor reguliere vrije sector woningbouw (vrijstaande woningen). Deze prijs betreft een indicatie en is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte en positionering van de bouwkavel en het voorzieningsniveau.
De (voor vrijstaande woningen residueel bepaalde) grondprijs wordt daarnaast ook comparatief getoetst aan grondprijzen voor tiny houses die andere gemeenten hanteren (indien referenties beschikbaar).

3.4 Gestapelde bouw (koop en middenhuur)

Bij de prijsbepaling van gestapelde bouw (vrije sector en middenhuur) wordt uitgegaan van een marktconforme prijs, gerelateerd aan een prijs-kwaliteitstoets voor appartementen. Belangrijke argument om de prijs-kwaliteitstoets te hanteren is dat bijzondere kosten bij het realiseren van een appartementencomplex goed in deze methodiek kunnen worden verdisconteerd en vervolgens tot uiting kunnen komen in de grondprijs (het residu).

Voor appartementen geldt dat de grondwaarde geheel afhankelijk is van het bouwvolume, het afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een portiek en galerijflat, maar ook bergingen en parkeervoorzieningen onder het complex gerealiseerd worden of op maaiveldniveau. Gezien de vele variabelen bij deze categorie wordt de definitieve grondwaarde door middel van een prijsbepaling door een externe deskundige bepaald. In de grondprijzenbrief is voor de gestapelde bouw koop een indicatieve grondprijs opgenomen (gebaseerd op de residuele en/of comparatieve methode).

4. Overige gronden

4.1 Bedrijventerreinen

Om een marktconforme prijs te bepalen komt de grondprijs van bedrijventerreinen in beginsel tot stand op basis van de residuele methode, aangevuld met een comparatieve toets.
Het college is bevoegd om, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, te besluiten om in specifieke gevallen een andere methode hiervoor te kiezen. De bovenstaande beleidsregels gelden met uitzondering van het geval dat de verplaatsing van een bedrijf noodzakelijk is (huidige locatie is ongewenst of noodzakelijk voor een andere ruimtelijke ontwikkeling).
Gemeente stuurt met de grondprijs op efficiënt ruimtegebruik en hanteert de grondprijs per m² grond. Indien de Floor Space Index (FSI) oftewel het aantal m² BVO groter is dan het perceel, dan wordt er met de grondprijs gerekend maal het aantal m² BVO.
De grondprijs wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van het advies van een onafhankelijke deskundige.

4.2 Sociaal maatschappelijke functies zonder winstoogmerk

De grondprijzen voor sociaal maatschappelijke functies zonder winstoogmerk worden bepaald met behulp van de comparatieve methode. In de parameters van de berekening zal rekening gehouden worden met de verhouding maatschappelijk/commercieel. Onder niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen vallen functies zoals welzijn, onderwijs en sport. De genoemde prijs gaat uit van bebouwing/ bebouwde terreinen. De grondprijs wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van het advies van een onafhankelijke deskundige.

4.3 Commerciële functies

Om een marktconforme prijs te bepalen voor commerciële voorzieningen wordt per casus residueel gerekend oftewel maatwerk geleverd. Wel bedraagt de grondprijs voor commerciële voorzieningen minimaal de grondprijs voor sociaal maatschappelijke functies zonder winstoogmerk. De grondprijs wordt bepaald op basis van het advies van een onafhankelijke deskundige.

4.4 Groenstroken

Gemeente hanteert voor de groenstroken een grondprijs die comparatief is bepaald. Daarbij hanteert gemeente een staffel. Naarmate het oppervlak van de te verkopen groenstrook groter is, wordt met een hogere grondprijs gerekend. In onderstaande tabel is deze staffel weergegeven.
Bij groenstroken groter dan 200 m² wordt de waarde bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige. De basisgrondprijs wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van het advies van een onafhankelijke deskundige. Uitgezonderd: Wanneer de groenstroken aangewend worden voor de realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie of een bedrijventerrein wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie of waardebepaling door een externe deskundige.

Type	Verkoopprijs per m² ten opzichte van de basisgrondprijs per m²
0 tot 20 m²	100%
20 tot 100 m²	133%
100 tot 200 m²	167%
200 m² of groter	Taxatie of waardebepaling door externe deskundige

4.5 Agrarische gronden koop en pacht

Gemeente Roerdalen hanteert pachtprijzen die zijn gebaseerd op het Landelijke Pachtprijzenbesluit en de gemeente schakelt bij verkopen of ruilingen van agrarische percelen altijd een taxateur of externe, onafhankelijke deskundige in.