



Advies grondprijzenbeleid Gemeente Gulpen - Wittem

April 2025

Klement
RENTMEESTERS 

Klement Rentmeesters.

**Voor de waarde
van uw land.**



Advies Grondprijzenbeleid Gemeente Gulpen-Wittem

Opdrachtgever

Dhr M. van der Venne
Gemeente Gulpen-Wittem

Opgesteld door

Hidde van Kersen

Gecontroleerd door

Frank Klement

Datum

April 2025

Klement
RENTMEESTERS 

Rijksweg 4

6271 AE Gulpen

Landgoed Muyserick

Maurick 1

5261 NA Vught

043 – 32 33 511

info@klement-rentmeesters.nl

www.klement-rentmeesters.nl

Voorwoord

De Gemeente Gulpen – Wittem heeft in samenwerking en afstemming met buurgemeenten onderzoek laten doen naar demografische ontwikkelingen en woonbehoeften. Om de daarop gebaseerde volkshuisvestingsdoelen te kunnen realiseren, zijn grondbeleid en grondprijzenbeleid voor de gemeente belangrijke instrumenten, die goed moeten zijn afgestemd op actuele omstandheden.

Gulpen – Wittem werkt thans aan de actualisatie van haar grondbeleid en grondprijzenbeleid. Het nieuwe grondbeleid is reeds door de gemeenteraad vastgesteld, maar treedt pas in werking als ook de daarbij behorende grondprijzenbeleid en grondprijzen 2025 zijn vastgesteld en gepubliceerd.

Voorliggend adviesrapport is geschreven naar aanleiding van het verzoek van de gemeente om haar concept-notitie grondprijzenbeleid 2025 door een externe deskundige te laten toetsen.

Gevestigd in Gulpen heeft Klement Rentmeesters met veel plezier aan dit verzoek voldaan.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Analyse van de vraag	2
2. Advies op de beleidsnotitie	2
2.1 Context.....	2
2.2 Juistheid van de beleidsnotitie grondprijnsbeleid.....	6
2.3 Volledigheid van de beleidsnotitie grondprijnsbeleid.....	7
3. Advies grondprijzen	8
4. Conclusie.....	11
Bijlage 1: recente referentie transacties	12



1. Analyse van de vraag

Aanleiding

Voor alle gemeenten zijn grondbeleid en grondprijnsbeleid belangrijke instrumenten in het realiseren van ruimtelijke beleidsopgaven. Het is dan ook belangrijk om beide periodiek te herijken. Niet alleen naar actuele beleidsopgaven, maar ook naar actuele marktomstandigheden.

De Gemeente Gulpen – Wittem werkt nu aan zo'n actualisatie. In september 2024 stelde de gemeenteraad de nota met het nieuwe grondbeleid vast voor een nieuwe periode van vier jaar, 2024 tot en met 2027. Deze "Nota van het nieuwe Grondbeleid 2024-2027" is belangrijk voor het stellen van kaders om de afspraken over volkshuisvesting/wonen vorm te geven en om te sturen op het realiseren van ambities en doelen uit de andere beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling, maatschappelijke voorzieningen, energietransitie, infrastructuur, natuurontwikkeling en een duurzame leefomgeving.

Dit nieuwe grondbeleid treedt echter pas in werking als ook de daarbij behorende notitie grondprijnsbeleid en grondprijzen 2025 zijn vastgesteld en gepubliceerd.

De notitie grondprijnsbeleid 2025 is in concept gereed, maar wil de gemeente nog door een externe deskundige laten toetsen, alvorens haar ter goedkeuring aan de gemeenteraad aan te bieden.

De klantvraag

Bovenstaande is de achtergrond van het verzoek aan het reeds 15 jaar in Gulpen gevestigde bureau Klement Rentmeesters om een advies uit te brengen om:

- de notitie met het nieuwe grondprijnsbeleid te beoordelen op juistheid en volledigheid;
- te adviseren over de actuele marktconforme grondprijzen voor verschillende categorieën.

In de hieronder volgende hoofdstukken worden deze twee deelvragen separaat beantwoord.

2. Advies op de beleidsnotitie

2.1 Context

De notitie grondprijzenbeleid is opgesteld in een bepaalde context: een marktcontext en een beleidscontext.

Marktcontext

De afgelopen tien jaar werd het ruimtelijkeordeningsbeleid van de gemeente gedomineerd door twee ontwikkelingen: vergrijzing en krimp. Deze twee ontwikkelingen speelden een grote rol in de gehele regio Heuvelland, en eigenlijk in heel Limburg.

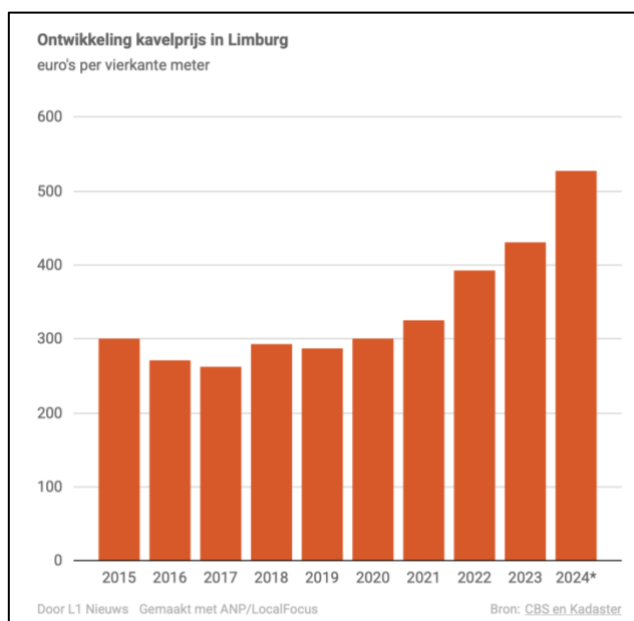
Volgens het STEC-rapport woonbehoefteonderzoek Heuvelland 2023 is het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht toegenomen, maar het aantal inwoners is juist afgenomen. "Met name door

een sterke afname tussen 2016 en 2018”¹. Dit beeld duidt op huishoudensverdunning als gevolg van vergrijzing.

Vanaf 2022 zag Gulpen - Wittem de bevolking weer licht toenemen, als gevolg van binnenlandse migratie. Met andere woorden: waar de krimp jarenlang het gevolg was van de trek naar de steden, of naar andere provincies, en dus een achterblijvende vergrijzende bevolking, is de groei juist het gevolg van de omgekeerde beweging, namelijk een instroom door schaarste aan betaalbare woonruimte elders. Met als gevolg een opwaartse druk op woningprijzen en grondprijzen

Deze ontwikkeling speelt breder in de regio, zoals onder meer geïllustreerd in een recent artikel van L1², naar aanleiding van de publicatie van nieuwe cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster.

- *“De woningmarkt is oververhit. Het kost steeds meer geld om een huis te kopen of te bouwen. Maar niet alleen de bouwmaterialen zijn duurder geworden, ook de kavelprijzen zijn omhooggeschoten. Al is Limburg daarin geen koploper.*
- *In vergelijking met tien jaar geleden moet je in Limburg ruim 63 procent meer betalen voor de grond waarop het nieuwe huis gebouwd mag worden. Dat is een flinke stijging.*
- *Landelijk betaalde je vorig jaar gemiddeld 767 euro per vierkante meter bouwgrond. In Limburg lag dat met 527 euro per vierkante meter een stuk lager.*
- *Maar, op z'n laagste punt in 2017, kostte een bouwkaavel in onze provincie 'slechts' 263 euro per vierkante meter.*
- *Dat is een behoorlijk verschil met 2024; een verdubbeling.”*



Naast woningbouw wordt de marktcontext bepaald door economische omstandigheden. Dat die in het Heuvelland onder druk staan, wordt onder meer beschreven in de door het Rijk met 60 miljoen

¹ STEC rapport woonbehoefteonderzoek Heuvelland 2023, pag 43.

² https://www.l1nieuws.nl/nieuws/2882018/niet-alleen-woning-en-bouwprijzen-stijgen-ook-bouwkavels-steeds-duurder?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAAR3CzArGfNZTvpNzxrKLAliu42R-4HIkEQ1BjStD6shl4CIENoSfKH4YPd0_aem_oqcdY2L-1xh_Nhweb1Ed6w

euro gehonoreerde aanvraag vanuit Gulpen – Wittem en andere gemeenten in het kader van de Regio-Deal Zuid Limburg³. In de aanvraag beschrijven de gemeenten de eigen regio als volgt:

“Een regio met wijken waar stevige opgaven op het gebied van sociaaleconomische en gezondheid achterstanden liggen blijkt ook uit de brede welvaartsmonitor. Een regio met complex fysiek-ruimtelijke en economische opgaven om een gezonde, duurzame en vitale toekomst voor de regio te borgen. En waar een wereld te winnen valt wanneer grensbelemmeringen opgeheven worden en het BRP in de regio wel met 12% zou kunnen toenemen. Zuid-Limburg is aangewezen als NOVEX-gebied en er wordt samen met het Rijk en Provincie gewerkt aan een ruimtelijk ontwikkelperspectief.”

Tegelijk wordt in de aanvraag gewezen op de kansen van de regio, onder meer op het gebied van recreatie en toerisme, gebruik makend van het “vijfsterren” landschap van de regio. Specifiek geldt dit ook voor de gemeente Gulpen - Wittem, waar 30% van de economie afhankelijk is van recreatie en toerisme.

Beleidscontext

Welke elementen uit de beleidsnotities van de Provincie Limburg en omliggende gemeenten, bepalen de beleidscontext voor het nieuwe grondprijsbeleid van Gulpen – Wittem?

Uit de Woonmonitor van de provincie Limburg: “De Nederlandse woningmarkt verkeert in zwaar weer. Dit geldt ook voor Limburg. Er is een tekort aan woningen waardoor veel mensen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Er zijn lange wachttijden voor sociale huurwoningen en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor starters met een modaal inkomen is het steeds moeilijker om een betaalbaar huis te kopen. De behoefte aan goede en betaalbare woningen is daarom groot⁴.”

Deze opgave lezen we terug in de beleidsnotities van omliggende gemeenten.

Maastricht heeft het ledigen van de woningnood geformuleerd als een van de centrale doelen in haar actuele grondbeleid en grondprijsbeleid⁵.

Het ledigen van de krapte op de woningmarkt is ook een centraal doel in de WoonVisie⁶ die gezamenlijk is opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de regio Parkstad Limburg⁷. Deze Woonvisie is vervolgens door elke gemeenten lokaal verder uitgewerkt. Hiermee is beoogd dat beleidskeuzes op elkaar zijn afgestemd en dat ambities worden verwezenlijkt die de gemeenten zelfstandig niet kunnen realiseren.

De Parkstad gemeenten noemen in hun gezamenlijke WoonVisie met name drie uitdagingen waarop zij willen sturen:

³ “Ingenieus, groen en gezond”, aanvraag voor de Regio Deal ingediend door de gemeenten Maastricht, Sittard-Geleen, Stein, Beek, Beekdaelen, Meerssen, Valkenburg aan de Geul, Eijsden- Margraten, Gulpen-Wittem en Vaal, november 2022.

⁴ Provincie Limburg, Woonmonitor 2024, pag 6.

⁵ Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 en haar Nota Grondprijzen 2025. Overigens zijn beide expliciet gebaseerd op een evaluatie van de vorige Nota, die uit 2020. In haar “Notitie van de nieuwe grondprijzen 2025” heeft de Gemeente Gulpen – Wittem niet expliciet vermeld of deze is gebaseerd op een evaluatie van de vorige beleidsperiode, en zo ja, wat daaruit de conclusies en aanbevelingen zijn geweest.

⁶ Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023 - 2028

⁷ Heerlen samen met Beekdaelen, Brunssum, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal.

1. de krapte op de woningmarkt: geen focus op meer woningen, maar wel op beter aanbod betaalbare en passende woningen;
2. de vergrijzing, in Parkstad nog net iets sneller dan elders;
3. en vanwege de groeiende behoefte aan zorg, is er groeiende behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten om die zorg te leveren.

Grondbeleid buurgemeenten

Het grondbeleid van de gemeente Eijsden Margraten is geen actuele referentie, want dit beleid stamt nog uit 2012. De daarin geformuleerde doelen geven een beeld van het vorige decennium: gesproken wordt over *"prognoses van krimp... vergrijzing en bevolkingsdaling ... bovendien economische malaise ... daarom passiever grondbeleid ... een ijzeren voorraad aanhouden van 53 ha agrarische gronden ... overig beleid gericht op afstoten..."*⁸

Ook het grondbeleid van Valkenburg en Vaals stamt nog uit 2012. Het grondprijnsbeleid van Valkenburg is najaar 2024 in concept in het besluitvormingsproces ingebracht, maar kon de gemeente nog niet extern delen.

Eijsden Margraten, Valkenburg, Vaals en Gulpen - Wittem zijn meegenomen in het eerder aangehaalde STEC-rapport Woonbehoefteonderzoek Heuvelland 2023. De in het rapport geformuleerde observaties (voor dit adviesrapport samengevat in onderstaande tabel) en aanbevelingen zullen als input zijn meegenomen in de nieuwe beleidsnotities van Gulpen – Wittem:

	Demografische ontwikkeling	Bouwopgave
Eijsden - Margraten	Huishoudensverdunning en vergrijzing	Kwalitatieve behoefte aan sociale huur (grondgebonden en nul-treden), en vrije sector huur (nul-treden woningen voor ouderen)
Valkenburg	Huishoudensverdunning en vergrijzing	Kwantitatieve behoefte aan sociale huur (grondgebonden en nul-treden), en vrije sector huur (nul-treden woningen voor ouderen). Opgave is beperkt, en sterk afhankelijk van volume instroom arbeidsmigranten.
Vaals	Huishoudensverdunning en vergrijzing, deels ook door de instroom van studenten	Kwalitatieve behoefte aan sociale huur (grondgebonden, voor jongeren) en vrije sector huur (nul-treden woningen voor ouderen). En enige vraag naar koopwoningen, zowel grondgebonden (afhankelijk van volume instroom migratie) als nul-treden woningen voor ouderen.
Gulpen – Wittem	Ontgroening en vergrijzing en een relatief forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 60 jaar.	Relatief grote behoefte aan sociale huur (grondgebonden en nul-treden). In de vrije sector huur behoefte aan nul-treden woningen voor ouderen. In de koopsector een verschuiving verwacht van grondgebonden naar nul-treden woningen.

Tabel 1: samenvatting observaties uit STEC rapportage voor omliggende gemeenten

⁸ Nota Grondbeleid Gemeente Eijsden Margraten 2012

Het beeld in Gulpen – Wittem is dus sterk vergelijkbaar met de omliggende gemeenten: het aantal gezinnen daalt de komende jaren, het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt juist toe. Met als gevolg huishoudensverdunding, vooral veroorzaakt door de sterke vergrijzing.

Over de woningvoorraad van in Gulpen – Wittem stelt het STEC-rapport: *“De reguliere woningvoorraad van Gulpen-Wittem bestaat in totaal uit circa 6.885 woningen (CBS, 2022). Circa 63% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de regio Maastricht Heuvelland als geheel. Zowel het aandeel corporatie- als particuliere huurwoningen is daarentegen juist relatief klein. Slechts 33% van de woningvoorraad is een huurwoning. Dit is 50% in de gehele regio. Ook het aandeel meergezinswoningen is relatief klein (22%). In de gehele regio is dit 40%.⁹”*

Kortom: met name aan levensloopbestendige (nul-treden) woningen en betaalbare (huur) woningen is grote behoefte. Het huidige aanbod van dit type woningen is vanuit de bestaande woningvoorraad juist gering. Het ligt dan ook in de verwachting dat de Gemeente Gulpen – Wittem wil sturen op het vergroten van het aanbod van dit type woningen.

Specifiek voor een aanbod gericht op een jongere doelgroep schrijft STEC: *“Wel verwachten we dat bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare koopwoningen juist ook jonge huishoudens van buiten de gemeente kan aantrekken, gezien de hoge woningprijzen elders in het land.”¹⁰*

Dit is terug te lezen in de doelen geformuleerd in het grondbeleid¹¹ en het grondprijsbeleid van de gemeente:

- De gemeente kiest bewust voor een actiever grondbeleid dan voorheen;
- Geen kwantitatieve doelen.
- Wel kwalitatieve doelen: levensloopbestendig (langer thuis wonen).
- Sociaal aanbod, betaalbare woningen, aan de onderkant van de markt.
- Actief leegstand en verpaupering tegengaan.
- Maximaal faciliterend en dus uitgaan van maatwerk voor specifieke doelgroepen en speciale woonvormen.

2.2 Juistheid van de beleidsnotitie grondprijsbeleid

De hier te beantwoorden vraag is of de geselecteerde instrumenten en doelen een logische koers zijn, gezien de hierboven geschetste marktcontext en de beleidscontext en gezien de doelen in het vastgestelde grondbeleid 2024-2027?

Wat valt op?

- De nieuwe notitie grondprijsbeleid geeft niet aan of de voorstellen zijn gebaseerd op een evaluatie van het grondprijsbeleid uit de vorige beleidsperiode.
- Advies om een cyclus vast te houden voor evaluatie en actualisatie, voor gemeentelijk grondbeleid van 4-6 jaar en voor grondprijzen ieder jaar. Voor de nu voorliggende notitie grondprijsbeleid kan eventueel een periode worden afgesproken tot en met einde 2026, maar verstandig is om voortaan grondprijzen jaarlijks te evalueren en actualiseren.

⁹ STEC-rapport Woonbehoefteonderzoek Heuvelland 2023, pag 44-45.

¹⁰ STEC-rapport Woonbehoefteonderzoek Heuvelland 2023, pag 49.

¹¹ Notitie van het nieuwe grondbeleid 2024-2027, Gulpen - Wittem, paragraaf 2.2.1

- De demografische ontwikkelingen en de beleidsdoelen in Gulpen – Wittem lijken sterk op die van omliggende gemeenten. Onderzoek naar woonbehoeften is gezamenlijk en in onderlinge afstemming opgepakt, maar de vertaling naar beleidsplannen niet. De indruk bestaat dat dit binnen de Parkstad gemeenten al wel het geval is. In de beleidsvoorstellen is niet benoemd hoe Gulpen – Wittem zich wil verhouden tot die andere gemeenten, noch in termen van samenwerking, noch in termen van het benoemen van onderscheidende kwaliteiten, kansen en proposities, enzovoort. Kennelijk staat dit onderwerp nog niet op de agenda van gesprekken met de buurgemeenten. Deels zal de afstemming wel plaatsvinden in de gesprekken over de prestatieafspraken met de corporaties, die ook in de omliggende gemeenten actief zijn.
- Het grondbeleid en grondprijnsbeleid geven duidelijk blijk van een nieuwe koers: van passief grondbeleid naar meer actief grondbeleid. Gezien de geringe grondpositie van de gemeente zijn er slechts beperkte mogelijkheden voor een hele sturende rol: het beste wat de gemeente kan doen, is zich faciliterend opstellen naar marktpartijen, en situationeel kijken wat de meest effectieve ingrepen zijn, zoals in de beleidsnotities nu is verwoord. Situationeel optreden en streven naar maatwerk is dan verstandige keuze.
- Het beleidsdoel om (in de vrije sector koop) een woningaanbod te realiseren in de verschillende prijscategorieën, juist om de doorstroom op gang te brengen, is in de nota grondprijnsbeleid vertaald in het streven naar maatwerk als het gaat om projectmatige nieuwbouw.
- De focus ligt echt op woningbouw en dat is logische keuze in lijn met grondbeleid en onderliggende adviesrapporten.

2.3 Volledigheid van de beleidsnotitie grondprijnsbeleid

In het grondbeleid formuleert de gemeente twee doelen die op navolgbare wijze zijn gebaseerd op de bevindingen uit het STEC-rapport 2023 Woonbehoefte Heuvelland:

- De gemeente wil alleen woningen toevoegen op transformatielocaties en locaties voor herstructurering.
- Daarnaast gelden voor nieuwe woningbouwplannen aanvullende harde kwantitatieve eisen: er is behoefte aan meer levensloopbestendige woonvormen (de zogenaamde “nul-treden-woningen”) en betaalbare compacte woningen voor starters.

De gemeente stelt in haar grondbeleid na een periode van relatief passief grondbeleid nu actiever te willen gaan sturen, ook om de doorstroming op gang te brengen.

Wat valt op?

- In de voorgestelde grondprijzen wordt wel onderscheid gemaakt naar type functie, maar wat minder expliciet naar type grond. De termen greenfield locatie versus transformatie en herstructurering worden niet zo expliciet genoemd, maar worden wel bediend, namelijk onder de noemer “projectmatige nieuwbouw”: aannahme is dat deze aanpak het beste past bij de doorgaans wat complexere transformatie- en herstructureringslocaties.
- In de voorgestelde grondprijzen wordt wel onderscheid gemaakt naar marktsegment (sociale huur, vrije huur, koop) maar minder expliciet naar gebruik (jongere of levensloopbestendig met “nul-treden”). Het realiseren van dit beleidsdoel valt onder de noemer “specifieke doelgroepen” en “speciale woonvormen”.
- De gemeente Eijsden - Margraten heeft in haar grondprijnsbeleid de categorie starterswoning expliciet wel benoemd. Gulpen – Wittem kiest voor de maatwerk-aanpak.

3. Advies grondprijzen

In tweede instantie is gekeken naar de grondprijzen zelf. Naar de typen, en de voorgestelde hoogte. Dat is gedaan aan de hand van een selectie van relevante referenties en gebruikmakend van de kennis binnen ons bureau van de lokale markt.

Observaties

In de notitie grondprijzen worden frequent de termen 'maatwerk' en 'taxatie' gebruikt. Deze termijn worden als volgt begrepen:

- Bij taxatie wordt geen vooraf vastgestelde grondprijs gehanteerd, maar wordt de grondprijs gebaseerd op een deskundige taxatie, om de marktprijs vast te stellen.
- Bij maatwerk wordt eveneens een deskundige taxatie opgesteld, maar spelen er voor het bepalen van de grondprijs voor de gemeente ook nog andere factoren een belangrijke rol, bijvoorbeeld het beleidsdoel dat zij binnen één nieuwbouwproject woningen in verschillende prijscategorieën wil realiseren.

Projectmatige woningbouw

- Dit is bij uitstek het segment waarbij woningen binnen één project zijn te realiseren in verschillende prijscategorieën, juist om een meer gevarieerd aanbod te creëren en daarmee de doorstroom te stimuleren. Actief hierop sturen is lastig. Uitgangspunt van de gemeente om met maatwerk situationeel, faciliterend en maximaal flexibel te opereren en initiatieven van anderen te stimuleren, lijkt een verstandig keuze.

Sociale woningbouw

- Uitgangspunten € 165,-/m² en een gemiddeld kaveloppervlakte van ca. 120 m², en bij hogere bouw stapelingsfactoren van 0,9 en 0,8 lijken marktconform. Dit segment is meer het specialisme en de expertise van corporaties.

Vrije kavels, particuliere woningbouw

- Referenties van recente kaveltransacties (zie tabel 2) illustreren dat de voorgestelde prijsstelling van € 180,-/m² voor kavels tot 500m² (nog het prijsniveau uit de vorige beleidsperiode), in de huidige markt relatief laag is. Op basis van deze referenties lijkt een grondprijs van € 250,- of € 300,- / m² meer in de rede te liggen.
- Mits bewust, kan een gemeente kiezen voor een lagere grondprijs dan de actuele markt. Redenen daarvoor kunnen bijvoorbeeld zijn:
 - o Hogere kavelprijzen dienen gehanteerd als daaruit ook de aanleg van infrastructuur dient te worden gedekt (wegen, riool, etc.); dit is bij kavels boven de 500m² vaker het geval. Bij kleinere kavels zijn die investeringen vaak niet nodig.
 - o Relatief lagere kavelprijzen kunnen een bewust beleidsmatig doel zijn, om een bepaald beleidsdoel uit het grondbeleid te helpen realiseren, bijvoorbeeld de realisatie van levensloopbestendige woningen, immers ook een beleidsdoel in het koop-segment.

- Let wel: de woningvoorraad van de gemeente bevat al relatief veel eengezins-koopwoningen. Het STEC-rapport 2023 woonbehoeften Heuvelland stelt: *“De reguliere woningvoorraad van Gulpen-Wittem bestaat in totaal uit circa 6.885 woningen (CBS, 2022). Circa 63% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de regio Maastricht Heuvelland als geheel. Zowel het aandeel corporatie- als particuliere huurwoningen is daarentegen juist relatief klein. Slechts 33% van de woningvoorraad is een huurwoning. Dit is 50% in de gehele regio. Ook het aandeel meergezinswoningen is relatief klein (22%). In de gehele regio is dit 40%.”*

Adres	Plaats	Gemeente	Transactieprijs incl. BTW		Transactieprijs excl. BTW		Datum	m2	€ / m2
Kavels 250-500 m2									
Het Iseren Veld 1	Margraten	Eijsden-Margraten	€	278.683	€	230.317	07-03-2025	412	€ 559,02
Het Iseren Veld 4	Margraten	Eijsden-Margraten	€	293.187	€	242.303	07-03-2025	348	€ 696,27
Kavels 0-250 m2									
Pater Gelissenstraat 1	Vijlen	Vaals	€	167.078	€	138.081	12-03-2025	218	€ 633,40
Pater Gelissenstraat 9	Vijlen	Vaals	€	175.229	€	144.817	24-03-2025	174	€ 832,28
Het Iseren Veld 10	Margraten	Eijsden-Margraten	€	132.531	€	109.530	05-03-2025	131	€ 836,10

Tabel 2: referenties recente kavelprijzen; bron: Kadaster.

Niet woningbouw

- Voorstel van de gemeente is situationeel grondprijsbeleid, gebaseerd op taxatie of maatwerk. Daarmee geeft de gemeente geen voorspelbare bandbreedte van grondprijzen, maar gezien het geringe aantal te verwachten transacties is dat geen bezwaar en blijft de gemeente op deze manier voldoende flexibel.

Reststroken

- Als referentie voor de verkoop van onbebouwbare reststroken geldt de grondprijs die de Gemeente Maastricht hanteert voor de verkoop van (onbebouwbaar) snippergroen, namelijk een grondprijs van € 70,-/m2. Zowel de voorgestelde € 65,-/m2 als ook € 70,-/m2 zijn in Gulpen – Wittem verdedigbaar.
- Voor bebouwbaar snippergroen kan de grondprijs ook hoger gesteld, en lijkt € 120,-/m2. meer marktconform.
- Als referentie voor de verhuur van antennemasten adviseren we op basis van marktkennis een richtprijs van € 5.000,- per jaar per antenne. Voor de betere lokaties is deze prijs zelfs te hanteren als ondergrens.
- Voor de uitgifte van jachtrechten stelt de gemeente een huurvergoeding van € 1,- per jaar voor. Ons Het advies is om deze prijs te hanteren per hectare per jaar.

In de tabel op de volgende pagina zijn deze observaties samengevat.

Grondprijsbeleid gemeente Gulpen-Wittem		
Woningbouw	Door de gemeente voorgestelde Grondprijzen	Commentaar Klement Rentmeesters
Projectmatige koop en huur		
Rijwoning	Maatwerk	Situationeel, faciliterend, flexibel
Twee-onder-één-kap	Maatwerk	Situationeel, faciliterend, flexibel
Vrijstaand	Maatwerk	Situationeel, faciliterend, flexibel
Appartement	Maatwerk	Situationeel, faciliterend, flexibel
Sociale woningbouw		
Sociale woningbouw	€ 165,- / m2	
Sociale woningbouw 2 ^e bouwlaag	maal 0,9	
Sociale woningbouw 3 ^e bouwlaag	maal 0,8	
Sociale woningbouw >3 ^e bouwlaag	Maatwerk	
Vrije kavel- particuliere woningbouw		
t/m 500 m ²	€ 180,- / m2	Relatief laag. Advies te verhogen naar € 250 tot 300,- /m2
> 500 m ²	Maatwerk	
Overige woningbouw		
Woningbouw specifieke doelgroepen	Maatwerk	Passend bij beleidsdoelen
Woningbouw speciale woonvormen	Maatwerk	Passend bij beleidsdoelen
Niet woningbouw		
Bedrijventerrein	Taxatie	
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Maatwerk	
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	Maatwerk	
Commerciële gronden (kantoren, winkels horeca)	Taxatie	
Nutsvoorzieningen	Maatwerk	
Overige functies	Taxatie	
Reststroken (max 150m2)		
Verhuur openbaar groen(stroken) / openbare ruimte	€ 6,50/m ² /jaar	Voorgestelde grondprijzen voor verhuur en verkoop (wel/ niet bebouwbaar) lijken ons onderling goed in verhouding.
Verkoop reststroken (niet bebouwbaar)	€ 65/m ²	Advies verhogen naar € 90,-
Verkoop reststroken (wel bebouwbaar)	€ 90/m ²	Advies verhogen naar € 120,-
Antennemasten	Huur/jaar	Advies: € 5.000,-/jaar als ondergrens
Jacht- en visrecht	€ 1,-/jaar / € 100,-/jaar	Advies: prijs jachtrecht per ha per jaar
Erfpacht	Maatwerk	

4. Conclusie

Gekeken is naar drie aspecten van de nieuwe notitie grondprijsbeleid 2024-2027 de juistheid en volledigheid van de beleidsvoorstellen en de hoogte van de voorgestelde grondprijzen 2025.

Juistheid

- Advies is om een cyclus vast te houden voor evaluatie en actualisatie, voor gemeentelijk grondbeleid van 4-6 jaar en voor grondprijzen ieder jaar.
- De demografische ontwikkelingen en de beleidsdoelen in Gulpen – Wittem lijken sterk op die van omliggende gemeenten. Onderzoek naar woonbehoeften is gezamenlijk en in onderlinge afstemming opgepakt, maar de vertaling naar beleidsplannen niet. De indruk bestaat dat dit binnen de Parkstad gemeenten al wel het geval is. In de beleidsvoorstellen is niet benoemd hoe Gulpen – Wittem zich wil verhouden tot die andere gemeenten, noch in termen van samenwerking, noch in termen van het benoemen van onderscheidende kwaliteiten, kansen en proposities, enzovoort. Kennelijk staat dit onderwerp nog niet op de agenda van gesprekken met de buurgemeenten. Deels zal de afstemming plaatsvinden in gesprekken over de prestatieafspraken van de corporaties, die ook in de omliggende gemeenten actief zijn.
- Gezien de beperkte grondpositie van de gemeente is het een logische keuze om het streven naar een meer actief grondbeleid te vertalen naar een situationele aanpak waarmee initiatieven van marktpartijen worden gefaciliteerd en maatwerk kan worden gerealiseerd.
- De focus ligt echt op woningbouw en dat is logische keuze in lijn met grondbeleid en onderliggende adviesrapporten.

Volledigheid

- In de voorgestelde grondprijzen wordt wel onderscheid gemaakt naar type functie, maar wat minder expliciet naar type grond. De termen greenfield locatie versus transformatie en herstructurering worden niet zo expliciet genoemd, maar worden wel bediend, namelijk onder de noemer “projectmatige nieuwbouw”: aannahme is dat deze aanpak het beste past bij de doorgaans wat complexere transformatie- en herstructureringslocaties.
- In de voorgestelde grondprijzen wordt wel onderscheid gemaakt naar marktsegment (sociale huur, vrije huur, koop) maar minder expliciet naar gebruik (jongere of levensloopbestendig met “nul-treden”). Het realiseren van dit beleidsdoel valt onder de noemer “specifieke doelgroepen” en “speciale woonvormen”.

Grondprijzen

- De voorgestelde grondprijs voor vrije kavels lijkt relatief laag. Op basis van recente kaveltransacties is advies is om deze te verhogen van € 180,-/m2 naar € 300,- /m2.
- De voorgestelde grondprijzen voor verhuur en verkoop (wel/ niet bebouwbaar) lijken ons onderling goed in verhouding. Mogelijk voor onbebouwbare reststroken nog te verhogen van € 65,-/m2 naar € 70,- /m2 en voor bebouwbare reststroken te verhogen van € 90,-/m2 naar € 120,- /m2.
- De verhuurprijs voor antennemasten voor telecom lijkt relatief laag. Advies is om uit te gaan van € 5.000,- per antenne per jaar, en voor de betere locaties dit zelfs als ondergrens te hanteren.
- De verhuurprijs voor jachtrechten is een huurprijs per jaar. Advies is om deze te formuleren als een huurprijs per hectare per jaar.

Bijlage 1: recente referentie transacties

Tabel 2: referenties recente kavelprijzen: bron: Kadaster.

Adres	Plaats	Gemeente	Transactieprijs incl. BTW	Transactieprijs excl. BTW	Datum	m2	€ / m2
Het Iseren Veld 1	Margraten	Eijsden-Margraten	€ 278.683,00	€ 230.316,53	07-03-2025	412	€ 559,02
Het Iseren Veld 4	Margraten	Eijsden-Margraten	€ 293.187,00	€ 242.303,31	07-03-2025	348	€ 696,27
Pater Gelissenstr 28	Vijlen	Vaals	n.n.b.	-	-	228	
Pater Gelissenstraat 1	Vijlen	Vaals	€ 167.078,00	€ 138.080,99	12-03-2025	218	€ 633,40
Pater Gelissenstraat 9	Vijlen	Vaals	€ 175.229,00	€ 144.817,36	24-03-2025	174	€ 832,28
Het Iseren Veld 10	Margraten	Eijsden-Margraten	€ 132.531,00	€ 109.529,75	05-03-2025	131	€ 836,10

Adres	Bijzonderheden
Het Iseren Veld 1	nieuwbouwwijk Bloesemgaard kavel t.b.v vrijstaande koopwoning
Het Iseren Veld 4	nieuwbouwwijk Bloesemgaard kavel t.b.v 2/1-kap koopwoning
Pater Gelissenstr 28	nieuwbouwwijk Vijlen Zuid-Oost kavel t.b.v. Vrijstaande semi-bungalow koopwoning
Pater Gelissenstraat 1	nieuwbouwwijk Vijlen Zuid-Oost kavel t.b.v. 2/1-kap koopwoning
Pater Gelissenstraat 9	nieuwbouwwijk Vijlen Zuid-Oost kavel t.b.v. tussengelegen koopwoning
Het Iseren Veld 10	nieuwbouwwijk Bloesemgaard kavel t.b.v tussengelegen koopwoning

Adres	Verkocht door / aan conform eigendomsakte kadaster
Het Iseren Veld 1	Projectontwikkelaar aan particulier
Het Iseren Veld 4	Projectontwikkelaar aan particulier
Pater Gelissenstr 28	nog geen koper geregistreerd in kadaster voor alle 4 de kavels
Pater Gelissenstraat 1	Gemeente Vaals aan particulier
Pater Gelissenstraat 9	Gemeente Vaals aan particulier
Het Iseren Veld 10	Projectontwikkelaar aan particulier

Klement Rentmeesters.
Voor de waarde van uw land.



Makelaardij

Beheer en exploitatie

Herbestemming

Subsidies

Grondzaken

www.klement-rentmeesters.nl