

Grondprijzennota 2020

De raad van de gemeente Landerd;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Landerd d.d. 17 maart 2020;

BESLUIT:

1. De Grondprijzennota 2020 vast te stellen.

1. Inleiding

De gemeentelijke grondprijzennota heeft betrekking op de te hanteren methodiek om grondprijzen te bepalen en grondprijzen zelf. Het uitgangspunt voor het vaststellen van de grondprijzen is zoveel mogelijk marktconformiteit, in overeenstemming met afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en de Nota grondbeleid. Naast afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en de Nota grondbeleid 2019, draagt het vaststellen van de grondprijzennota bij aan een transparante, objectieve en eenduidige uitvoering van het grondbeleid. Verder worden in deze grondprijzennota ook bepaalde werkwijzen beschreven over de verkoop van gronden en onder welke voorwaarden we bepaalde gronden verkopen.

Dit beleid treedt inwerking één dag na de bekendmaking. Met de inwerkingtreding van de Grondprijzennota 2020 wordt de Nota grondprijzenbeleid 2018 woningbouw ingetrokken

2. Grondprijzbepaling

Om de grondprijz te bepalen is de comparatieve en residuele grondwaardebepaling gebruikt. De grondprijzen worden in de grondprijzennota jaarlijks herzien door middel van indexering op basis van het inflatiepercentage. Of de grondprijzennota wordt geheel herzien indien daar behoefte aan is bijvoorbeeld door bepaalde markt(omstandigheden). Maar de grondprijzennota wordt sowieso eens in de vijf jaren geheel herzien door de gemeente in samenwerking met een externe deskundige.

Een gehele herziening van grondprijzen heeft plaatsgevonden in 2016 door middel van een taxatie. Inmiddels is de markt erg veranderd ten opzichte van 2016 dat het noodzakelijk was om voor de grondprijzen voor woningbouw en industrie een gehele herziening uit te voeren door middel van een taxatie.

3. Grondcategorieën

Er kunnen verschillende categorieën gronden worden onderscheiden die in aanmerkingen kunnen komen voor verkoop:

- Gronden voor woningbouw;
- Bedrijfskavels en bedrijfsgronden;
- Restroken;
- Overige gronden.

Daarnaast zijn er ook verschillende categorieën gronden te onderscheiden die in aanmerkingen kunnen komen voor verhuur:

- Reststroken;
- Pacht agrarisch gronden;
- Gronden voor hobbymatig (agrarisch) gebruik, niet zijnde pacht;
- Overige gronden.

4. Verkoop van gronden

4.1 Woningbouw

Uitgiftecriteria

- Woningtoewijzing
Bij de uitgifte van de gronden voor woningbouw wordt de volgende werkwijze gehanteerd:
Fase 1: formele start verkoop wordt bekendgemaakt via de gemeentelijke website en op de gemeentelijke pagina in een weekblad. De inschrijftermijn bedraagt 2 weken.
Fase 2: na afloop van deze twee weken worden de gegevens van de inschrijvers verwerkt en gekwalificeerd. Indien er meerdere inschrijvers zijn met hun 'eerste voorkeur' op een bepaald bouwnummer dan wordt er geloot door de notaris.
Het is mogelijk om onderscheid te maken tussen starters en niet-starters om de starterswoningen bij de voorkeur bij deze doelgroep terecht te laten komen.

Fase 3: uiterlijk 2 weken na de sluitingsdatum van de inschrijvingen starten de verkoopgesprekken volgens de volgorde van de lijsten. De gemeente of makelaar voert de verkoopgesprekken met betrekking tot de uit te geven bouwkavels. Voor zover de gemeente de gesprekken niet zelf voert, wordt zij geïnformeerd over de verkochte woningen, kandidaten en optanten

- Algemene voorwaarden van de gemeente Landerd voor verkoop van bouwkavels voor woningen. In de algemene verkoopvoorwaarden (2011) van de gemeente Landerd staan de algemene voorwaarden die gelden voor de verkoop van bouwkavels. De algemene verkoopvoorwaarden zijn integraal onderdeel van de overeenkomst, tenzij er in de verkoopovereenkomst expliciet van bepaalde bepalingen wordt afgeweken. In de verkoopovereenkomst staan de kernbedingen en eventueel bijzondere voorwaarden als de situatie daar om vraagt. In de kernbedingen staan bijvoorbeeld de namen van partijen, omschrijving van de onroerende zaak, de koopsom en voor welk doel de verkochte grond is bestemd.

Prijzen

Bij het bepalen van de verschillende grondprijzen worden deze uitgangspunten gehanteerd:

- Grondprijstdifferentiatie per kern en kavel, zoals afgesproken in het coalitieakkoord (2018-2022).
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van gronden in bouwrijpe staat. Met andere woorden; gronden die technisch en juridisch in bouwrijpe staat verkeren, tenzij anders vermeld.
- De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

Type		Getaxeerde basisprijs exclusief BTW per m ² *		
		Reek	Schaijk	Zeeland
Tussenwoning		€ 280,-	€ 290,-	€ 290,-
Eindwoning		€ 255,-	€ 265,-	€ 265,-
Hoekwoning		€ 265,-	€ 275,-	€ 275,-
2/1 kap		€ 265,-	€ 275,-	€ 275,-
Vrijstaand	Tot 500 m ²	€ 265,-	€ 280,-	€ 280,-
	Extra m ² na 500	€ 130,-	€ 140,-	€ 140,-

*Deze taxatie d.d. 30-01-2020 is uitgevoerd door De Lorijn Raadgevers. En zijn onafhankelijk van de precieze ligging van het plangebied

Daarnaast geldt er een vaste prijs voor de tweetal grote kavel in het Achter-Oventje. Deze grote kavels zijn eerder blijvend in prijs verlaagd, namelijk € 213,60 per m² exclusief BTW.

Verder zijn de kavels aan de Rosmolen 13 en 15 in Reek apart getaxeerd, omdat deze kavels een wat ongelukkige ligging hebben in de bocht en hinder hebben van de bomen en het groen van de naburige eigenaar. In de taxatie is er een prijs opgesteld per kavel rekening gehouden met alle omstandigheden van het geval. Zie onderstaande waarderings:

Waardering Bouwkavel Rosmolen 13 Reek

Grootte	837 m ²			
Staffel	500 m ²	€ 250,00	€ 125.000,00	wel goede basis
	250 m ²	€ 120,00	€ 30.000,00	
	87 m ²	€ 75,00	€ 6.525,00	
Grondwaarde			€ 161.525,00	
BTW			€ 33.920,25	
Overige kosten koper			€ 3.230,50	
Koopsom Vrij op naam			€ 198.675,75	VON
Gemiddelde				€ 237,37

Waardering Bouwkavel Rosmolen 15 Reek

grootte	687 m ²			
Staffel	500 m ²	€ 240,00	€ 120.000,00	door vorm en ligging
	187 m ²	€ 120,00	€ 22.440,00	
Grondwaarde			€ 142.440,00	
BTW			€ 29.912,40	
Overige kosten koper			€ 2.848,80	
Koopsom Vrij op naam			€ 175.201,20	VON
Gemiddelde				€ 255,02

Projectprijs

Het College van Burgemeester en Wethouders kan besluiten om af te wijken van de vastgestelde basisprijs door een projectprijs in te stellen. Het dient dan te gaan om een bepaald project dat goed ingekaderd kan worden, bijvoorbeeld door de ligging/locatie. Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde basisprijs zullen gemeld worden aan de gemeenteraad. Zij dienen vervolgens een verklaring van geen bedenkingen af te geven (zoals is bedoeld in de financiële verordening) of te besluiten om de grondprijs ongewijzigd te handhaven.

Differentiatie grondprijs

Het College van Burgemeester en Wethouders kan in voorkomende gevallen de vastgestelde grondprijs differentiëren voor woningbouwcoöperaties. In de gevallen waar grond aan een woningbouwcoöperatie wordt verkocht, kan het wenselijk zijn om een korting te geven op de grondprijs. Dit om te zorgen dat er sociale (huur)woningen worden gebouwd. Deze bevoegdheid ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. De gemeenteraad zal na het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders worden geïnformeerd over de financiële gevolgen.

4.2 Reek-Zuid

Het gebied is nu ruim 5 jaar op de markt met "wonen en werken" met een grootte tussen de 750m² en maximaal de 1.775m², volgens het bestemmingsplan. De verhouding qua functies is van belang om de uitgifteprijs per kavel te bepalen. Hierbij kan een schifting worden gemaakt tussen grote kavels en kleinere kavels.

Bij de grotere kavels die het bestemmingsplan toestaat is er dus een combinatie met "wonen en werken", waarbij naast een bedrijfshal of kantoor ook een bedrijfswoning is toegestaan. Hier wordt dan minimaal 500 m² gewaardeerd als woonkavel. De aanvullende oppervlakte geldt dan voor het bedrijfsmatige deel van de kavel.

- Eerste (minimaal) 500m² woongedeelte voor € 250,- per m²;
- Bedrijfsmatige deel tot 1000m² naast het woongedeelte voor € 130,- per m²;
- Bedrijfsmatige deel boven de 1000m² voor € 120,- per m².

Bij eventueel kleinere kavels waar meer nadruk ligt "wonen" met aandacht voor "werken" zal een andere grondprijs worden gehanteerd:

- Kavels tot 500m² woongedeelte voor € 250,- per m²;
- Extra meters 500m² voor € 200,- per m², veelal tot een maximum van 750 m².

Bij de variant met kleinere woon-werkkavels dient er aandacht te zijn dat er nog wel een ruimtelijke afweging moet worden gemaakt, omdat er afgeweken moet worden van het bestemmingsplan.

4.3 Bedrijfskavels

Afgelopen 2 jaar is er veel vraag naar bedrijfskavels op industrieterreinen. Op het bedrijventerrein Voederheil II in Zeeland zijn nauwelijks nog kavels uit te geven. De voorbereidingen worden getroffen om het bedrijventerrein in Zeeland verder te ontwikkelen.

Uitgiftecriteria

- De kavels op de bedrijventerreinen worden op basis van beschikbaarheid uitgegeven. Het nog te ontwikkelen deel van Voederheil in Zeeland wordt pas uitgegeven op het moment de ontwikkelingen zijn afgerond (o.a. een onherroepelijk bestemmingsplan).
- Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Landerd voor de verkoop van percelen industrieterrein.

In de algemene verkoopvoorwaarden (2011) van de gemeente Landerd staan de algemene voorwaarden die gelden voor verkoop van industriepercelen. De algemene verkoopvoorwaarden zijn integraal onderdeel van de overeenkomst, tenzij er in de verkoopovereenkomst expliciet van bepaalde bepalingen wordt afgeweken. In de verkoopovereenkomst staan de kernbedingen en eventueel bijzondere voorwaarden als de situatie daar om vraagt. In de kernbedingen staan bijvoorbeeld de namen van partijen, omschrijving van de onroerende zaak, de koopsom en voor welk doel de verkochte grond is bestemd.

Optiebedrag bedrijventerrein

De gemeente geeft kandidaat-kopers op een bedrijfskavel een kosteloze optie voor een periode van 3 maanden. In deze termijn kan de kandidaat-koper onderzoeken of de aankoop van een bedrijfskavel ruimtelijke en financieel haalbaar is. Binnen die periode van 3 maanden dient de gemeente een schriftelijke reactie te hebben ontvangen of dat er tot aankoop overgegaan wordt of dat er eventueel van de aankoop wordt afgezien. Heeft de gemeente in deze periode niets gehoord van de kandidaat-koper dan vervalt de aanbieding en dan kan de gemeente de kavel aan een andere partij aanbieden. De kandidaat-koper heeft dus drie maanden kosteloos de tijd om te beslissen of men daadwerkelijk over gaat tot koop en ondertekening van een koopovereenkomst.

Indien drie maanden niet voldoende zijn voor de kandidaat-koper dan kan de kandidaat-koper binnen die termijn een schriftelijk verzoek doen bij de gemeente om de termijn te verlengen. Er dient dan door de kandidaat-koper aangegeven te worden met hoeveel weken of maanden men de termijn wil verlengen, met een maximum van 3 maanden. Dit in de wetenschap dat de gemeente bij akkoord op de verlenging direct een optiebedrag ter hoogte van € 250,- rekent. De gemeente antwoordt schriftelijk en stuurt een optienota (plus betalingstermijn) voor de aangevraagde optietermijn toe.

Bij het overgaan tot koop van de bedrijfskavel wordt het betaalde optiebedrag verrekend met de koopsom. Op deze manier blijft er voortgang in het verkoopproces zitten. Er kan van het optiebedrag worden afgezien in de situatie dat er geen andere gegadigden zijn voor een bepaalde bedrijfskavel.

Prijzen

Bij het bepalen van de verschillende grondprijzen worden deze uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van gronden in bouwrijpe staat. Met andere woorden; gronden die technisch en juridisch in bouwrijpe staat verkeren, tenzij anders vermeld.
- De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

Grootte	Grondprijs, excl. BTW *	Bijzonderheden
< 1.500 m ²	€ 135,- per m ²	
1.500 m ² – 2.500 m ²	€ 125,- per m ²	
2.500 m ² – 5.000 m ²	€ 120,- per m ²	Tot 1.500 m ² à €135,- per m ² + extra meters à €125,- per m ² + extra meters boven 2.500 m ² per €120,-

*Deze taxatie d.d. 30-01-2020 is uitgevoerd door De Lorijn Raadgevers

4.4 Reststroken

Bij de verkoop van reststroken gelden de volgende richtlijnen:

1. Uitgifte op basis van verkoop is de basisregel;
2. Reststroken hebben een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
3. Indien er kabels en/of leidingen in de grond aanwezig zijn wordt de grond niet verkocht. Onder voorwaarden zou de grond verhuurd kunnen worden;
4. De te verkopen grond dient rechtstreeks aan het perceel van de aanvrager te grenzen;
5. Aan huurder wordt geen grond verkocht. Onder voorwaarden zou de grond verhuurd kunnen worden;
6. Versnippering van de uitstraling van het groen en de (eigendoms)grenzen wordt zoveel mogelijk voorkomen. Stroken gelegen bij aaneengeschaalde bebouwing kan alleen worden verkocht als alle eigenaren uit zo'n blok interesse hebben;

7. Gronden welke gelegen zijn binnen een recent gerealiseerd woningbouwproject mogen de eerste vijf jaren (na realisatie) niet verkocht worden;
8. Gronden die een wezenlijk en/of functioneel deel zijn van de openbare ruimte worden niet verkocht, zoals delen van het trottoir, weg enzovoorts.
9. Gronden die bestemd zijn als 'Groen' worden niet verkocht.
10. Structuur- en/of straatbepalend (functioneel) groen wordt niet verkocht.

Structuurbepalend groen: Structuurbepalend groen is dat gedeelte van de openbare ruimte dat medebepalend is voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Dit groen zorgt voor het groene karakter van gemeente en levert een bijdrage aan de ruimtelijke structuur van een gebied. Structuurbepalend groen is een verzamelnaam voor openbaar groen, voor natuur, verkeersgeleiding, beeldkwaliteit, aankleding van de openbare ruimte, (bijzondere) cultuurhistorische functie en recreatie. Structuurbepalend groen wordt gevormd door onder andere bomen, beplanting en gras langs doorgaande wegen, fiets- en voetpaden. Het versterkt de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van de gemeente en geeft oriëntatie in stedelijk gebied en buitengebied. Het heeft een duidelijke functie als aankleding van een weg, wijk en/of het dorp.

Straatbepalend (functioneel) groen: Straatbepalend of functioneel groen is dat deel van de openbare ruimte dat recreatief aantrekkelijk en/of noodzakelijk afschermend, camouflerend of functioneel is. Een groenstrook kan een afscherpende functie hebben voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen of een trafo. Hieronder valt ook het groen dat een ruimtelijke scheidingsfunctie heeft, zoals het groen aan de rand van een woonwijk c.q. tussen woningblokken. Ook kan een groenstrook noodzakelijk zijn om onderhoud te plegen aan aangrenzend groen of een aangrenzende sloot. Bij functioneel groen valt verder te denken aan parken, wandelbos, speelterreinen en groen ter afscherming van bebouwing in het buitengebied.

11. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden van het geval dan houdt het College van Burgemeester en Wethouders zich altijd het recht voor om af te wijken van het beleid. Met uitzonderingen op de regels dient terughoudend worden omgegaan vanwege het groene karakter van de gemeente.

Prijzen

De grondprijs voor de verkoop van reststroken is de helft van de basisprijs in de betreffende kern. De gronden worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, tenzij anders vermeld. De weergegeven prijzen zijn exclusief overdrachtsbelasting of BTW. Alle kosten van overdracht komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

4.5 Overige gronden

Incidenteel komen er verkopen aan de orde waarbinnen deze grondprijzennota niet voorziet of verkopen welke geen onderdeel uitmaken van een grondcomplex. In deze gevallen besluit het College van Burgemeester en Wethouders of de gronden voor verkoop in aanmerkingen komen en stelt indien nodig bijzondere verkoopvoorwaarden vast. De gronden in het geval van verkoop worden gewaardeerd door de gemeente of getaxeerd door een externe deskundige.

5. Verhuur van gronden

5.1 Reststroken

De basisregel is verkoop van de reststroken in plaats van huur. Indien de situatie om huur vraagt kan een huurovereenkomst aangegaan worden in plaats van een koopovereenkomst. Zo wordt aan huurders geen grond verkocht, in dat geval zou huur een oplossing kunnen zijn.

In de beoordeling of een reststrook kan worden verhuurd wordt naar alle omstandigheden van het geval gekeken, hieronder wordt in elk geval de eventueel aanwezige houtopstanden & nutsvoorzieningen meegewogen. Het College van Burgemeester en Wethouders behoudt hier het recht voor om af te wijken van het beleid.

Prijzen

De volgende tarieven worden bij verhuur van reststroken gehanteerd.

Oppervlakte	Tarief
Tot 100 m ²	€ 50,- per jaar
Tot 200 m ²	€ 100,- per jaar
Tot 500 m ²	€ 150,- per jaar

De betaling van de tarieven is per vijf jaren vooruit.

5.2 Pacht

Agrarische gronden die in eigendom zijn bij de gemeente maar die (nog) niet nodig zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen of iets dergelijks worden bij voorkeur in beheer gegeven. In het beheer geven van agrarische grond c.q. los land dat groter is dan 1 hectare, daarop zijn de dwingende pachtregels uit boek 3 van het Burgerlijk wetboek van toepassing. Pacht is een bijzondere vorm van verhuur, waarbij de pachter een aantal bijzondere rechten verkrijgt. Zo moet het gaan om bedrijfsmatige uitoefening van landbouw. De nieuwe pachtcontracten die worden gesloten zijn van tijdelijke aard dat wil zeggen met een looptijd van zes jaren of korter. Hierbij wordt aangesloten bij de landelijke pachtnorm. De langlopende pachtcontracten ook wel vaste pacht genoemd die nog in de gemeente aanwezig zijn zullen gerespecteerd worden.

5.3 Gronden voor hobbymatig (agrarisch) gebruik

Gronden die kleiner zijn dan 1 hectare en waar sprake is van een hobbymatig agrarisch gebruik kunnen ook verhuurd worden. De gemeente kan in verschillende gevallen percelen grond verhuren voor bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren het beweiden van de percelen, niet zijnde pacht. In deze gevallen zal er een huurovereenkomst worden opgemaakt. Bij deze vorm van verhuur zal ook worden aangesloten bij de vastgestelde landelijke pachtnorm.

5.4 Overige gronden/bijzondere omstandigheden

Gronden die door de gemeente verhuurd worden, maar die niet passen in de voornoemde categorieën of waar sprake is van bijzondere omstandigheden.

In deze gevallen besluit het College van Burgemeester en Wethouders of de gronden voor verhuur in aanmerkingen komen en stelt indien nodig bijzondere voorwaarden vast. De gronden in het geval van verhuur worden gewaardeerd door de gemeente of door een externe deskundige.

Voor de bovengenoemde categorieën gronden die de gemeente verhuurt, geldt in het kader van verduurzaming een verbod op het gebruik van Glyphosaat. Bij het aangaan van nieuwe overeenkomsten inzake verhuur van gemeentegronden wordt dit verbod contractueel vastgelegd.

6. Zakelijke recht van opstal antenne installatiesysteem

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het soort exploitatie (realisatie), het soort gebruik (commercieel, niet-commercieel of medegebruik) en het soort antenne installatiesysteem. Bij commercieel gebruik wordt onderscheid gemaakt naar het soort exploitatie; wordt er bijvoorbeeld een nieuwe zendmast geplaatst of vindt er een herontwikkeling van een Waarschuwing en Alarmering Systeem plaats. Bij het soort mast wordt gekeken naar de hoogte, het grondbeslag, het aantal antenneposities en een eventueel gecombineerd gebruik met een sirene-installatie.

7. Vaststellingsbevoegdheid

Het College van Burgemeester en Wethouders is te allen tijde bevoegd om per geval een verkoop- of verhuurprijs vast te stellen indien zij van oordeel is dat een bepaalde categorie niet van toepassing is op een perceel grond, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval, zoals definities, uitgiftecriteria, bestemming, gebruik, oppervlakte, enzovoorts. Hierop is de vaststelling van een projectprijs een uitzondering, omdat de raad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven.