

Grondprijzenbrief 2025 Gemeente Weststellingwerf

Inleiding

Deze grondprijzenbrief is opgesteld met de actuele grondprijzen die onze gemeente hanteert. De vermelde grondprijzen gaan in per 1 januari 2025.

De grondprijzenbrief geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid, die op 23 mei 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. In de Nota Grondbeleid staat hoe de grondprijzen worden bepaald.

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de grondprijzen zijn als volgt:

- Marktconforme grondprijzen. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun;
- De grondprijzen zijn kosten koper;
- Voor particuliere woningbouwkavels in de Lindewijk geldt dat de grondprijzen vrij op naam prijzen (v.o.n. prijzen) zijn, derhalve inclusief overdrachtsbelasting en/of btw en overige kosten (zoals kadastrale en notariskosten);
- De genoemde kavelgrootte betreft een circa oppervlakte;
- Tenzij anders vermeld zijn de grondprijzen gebaseerd op de verkoop van bouwrijpe grond, zoals omschreven in de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Weststellingwerf, en derhalve exclusief btw.

Vaststelling grondprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks vastgesteld met deze grondprijzenbrief.

Opbouw

De geldende grondprijzen worden per project beschreven en voor de volgende type gronden:

1. Woningbouwkavels;
2. Bedrijventerreinen;
3. Overige gronden;
4. Recht van opstal.

Aansprakelijkheid

De gemeente heeft uiterste zorg besteed aan de inhoud van deze grondprijzenbrief. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.

Voor nadere informatie over de grondprijzen kunt u contact opnemen met het team Vastgoed, Grondzaken en Faciliteiten van de gemeente Weststellingwerf.

Overgangsrecht

Voor koopovereenkomsten die vóór 1 januari 2025 verzonden zijn geldt dat de in de koopovereenkomsten genoemde grondprijs niet wijzigt. Ook indien een partij vóór 1 januari 2025 zijn of haar belangstelling kenbaar heeft gemaakt door een inschrijving volgens het Beleid Uitgifte Bedrijfskavels in de Gemeente Weststellingwerf, wordt de vóór 1 januari 2025 geldende grondprijs gehanteerd bij het sluiten van de koopovereenkomst, mits de notariële overdracht van de grond vóór 1 juli 2025 plaatsvindt.

Uitzonderingen

Bijzondere omstandigheden zoals, doch niet uitsluitend, economische ontwikkelingen of (locatie) specifieke situaties kunnen aanleiding zijn om van de in de grondprijzenbrief vermelde prijzen of voorwaarden af te wijken. Het college van Burgemeester en Wethouders kan besluiten om af te wijken van bepalingen of onderdelen in deze grondprijzenbrief.

1. Woningbouwkavels

De gemeente Weststellingwerf heeft op haar website actuele informatie over de beschikbare woningbouwkavels (www.weststellingwerf.nl/bouwkavels). Informatie over de kavels en bouw mogelijkheden specifiek in de Lindewijk in Wolvega is te vinden op de website www.lindewijk.nl.

Wolvega - Lindewijk

In Lindewijk deelgebied 1 zijn alle projectmatige bouwgronden en vrijstaande kavels verkocht. In Lindewijk deelgebied 2 worden sinds maart 2022 bouwkavels aangeboden in verschillende marktsegmenten. Onderstaand een tabel met geldende vanaf-prijzen voor bouwgronden per segment. Voorafgaand aan een nieuwe kaveluitgifte wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie of waardebepaling door een onafhankelijk adviseur.

Segment

Goedkoop (starter), vanaf
Middelduur rij, vanaf
Appartementen, vanaf
Twee-onder-een-kap, vanaf
Vrijstaand, vanaf

Prijs per m²

€ 195,00
€ 211,00
€ 224,00
€ 227,00
€ 250,00

Sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen stelt de gemeente grond ter beschikking aan de woningcorporatie die deze woningen realiseert. De totale kavelprijs wordt bepaald aan de hand van het aantal te realiseren woningen. Per woning is de grondprijs € 17.762,50.

Overig

Mocht zich een situatie voordoen dat er een kavel beschikbaar komt die niet in bovengenoemde overzichten is vermeld, dan volgt er een taxatie of waardebeoordeling door een onafhankelijk adviseur, waarbij in beginsel uitgegaan wordt van de marktwaarde in vrij economisch verkeer.

2. Bedrijventerreinen

Informatie over beschikbare kavels op de bedrijventerreinen is te vinden op www.bedrijventerreinwolvega.nl. Voor de bedrijventerreinen worden vaste grondprijzen per locatie en categorie gehanteerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in ligging en zichtbaarheid.

Bedrijventerrein

Wolvega De Plantage
Wolvega Uitbreiding Schipsloot

Categorie

Zichtlocatie
Zichtlocatie
Geen zichtlocatie

Prijs per m²

€ 87,50
€ 73,00
€ 47,50

Wolvega Uitbreiding Schipsloot – Fase 2

De verkoopprijs voor fase 2 op bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot wordt voorafgaand aan de uitgifte bepaald door middel van een taxatie of waardebeoordeling door een onafhankelijk adviseur.

De Plantage – Geen zichtlocatie

De verkoopprijs geen zichtlocatie op bedrijventerrein De Plantage wordt voorafgaand aan de uitgifte bepaald door middel van een taxatie of waardebeoordeling door een onafhankelijk adviseur.

3. Overige gronden**Snippergroen en restgronden**

De gemeente verkoopt (onder voorwaarden) snippergroen en restgronden als daartoe door inwoners een verzoek wordt gedaan en bij eventuele ontwikkelingen in de openbare ruimte. De voorwaarden waaronder deze gronden worden verkocht, staan in de Uitvoeringsnotitie Verkoop Snippergroen en Restgronden gemeente Weststellingwerf.

De prijzen voor gronden met regulier grondgebruik staan in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij geldt dat iedere koper voor de eerste 50 m² € 30,00 per m² betaalt. Voor iedere extra vierkante meter tot een maximale oppervlakte van 150 m² geldt het tarief van € 55,00 per m². Vanaf 151 m² wordt de grond getaxeerd. Voor restgrond op het bedrijventerrein geldt een grondprijs van € 47,50 per m² bij een oppervlakte tot en met 150 m².

Omschrijving

Restgrond t/m 50 m²
Restgrond van 51 m² t/m 150 m²
Restgrond op een bedrijventerrein met een oppervlakte t/m 150 m²
Restgrond met een oppervlakte > 150 m²

Prijs per m²

€ 30,00
€ 55,00
€ 47,50
De grond wordt per situatie getaxeerd

Gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen

De gemeente verkoopt gronden aan nutsbedrijven voor de bouw van een transformatorstation of soortgelijke bouwwerken. De prijs voor gronden t.b.v. nutsvoorzieningen of andere (commerciële) werken bedraagt € 150,- per m².

Verhuur volkstuinen

De gemeente verhuurt op een aantal locaties volkstuinen. De huurprijs bedraagt € 0,05 per m² per jaar. Deze huurprijs wordt voor alle volkstuinverenigingen gehanteerd.

Verpachting van gronden

De verpachting van agrarische gronden wordt jaarlijks vastgelegd in een pachtovereenkomst met een vaste prijs per hectare. De maximale pachtprijs per hectare wordt jaarlijks door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland bepaald. Voor onze pachtprijs wordt daarbij aangesloten. Bij beperkingen van de percelen zal de pachtprijs worden bijgesteld. De overeenkomst wordt ingeschreven bij de Grondkamer. Deze kosten komen voor rekening van de pachter. Agrarische gronden worden alleen voor bedrijfsmatig gebruik aan agrariërs in pacht uitgegeven.

Fiscaal

De bij "3. Overige gronden" genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op de staat waarin deze gronden zich bevinden bij de ter beschikking stelling respectievelijk levering ervan. In deze genoemde grondprijzen zit geen overdrachtsbelasting en geen btw begrepen. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde btw zijn voor rekening en risico koper.

4. Recht van opstal

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De gemeente (opstalgever) vestigt in verschillende gevallen een recht van opstal op gronden die in haar bezit zijn. Alle kosten die nodig zijn voor de vestiging van het recht van opstal, zijn voor rekening van de opstalhouder. De retributie of huursom wordt per categorie bepaald en jaarlijks volgens de CPI-index geïndexeerd.

Zendmast en/of antenne-installatie ten behoeve van mobiele communicatie

Voor voorzieningen ten behoeve van mobiele telecommunicatie en dataverkeer worden zendmasten gebouwd en/of worden antennes opgehangen op diverse bouwwerken, waaronder antennemasten, hoogspanningsmasten en gemeentelijke gebouwen. Daarbij worden kabels en leidingen aangelegd naar een apparatuur kast. Indien deze antennes met kabels en leidingen met bijbehorende apparatuur kast zich op, in of boven gemeentegrond bevinden, wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd en worden er afspraken met betrekking tot de retributie gemaakt. Voor het bepalen van de retributie wordt een taxatie uitgevoerd.

Overige doeleinden (commerciële en niet-commerciële)

Voor overige objecten waarvoor een recht van opstal wordt gevestigd geldt dat er nadere afspraken met betrekking tot de retributie gemaakt worden. Onder overige doeleinden wordt bijvoorbeeld een aanvraag voor laadpalen verstaan. De jaarlijkse retributie voor het opstalrecht voor dergelijke objecten bedraagt 6% van de grondprijs van 'gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen'.

Kabels en leidingen

Voor het aanleggen van kabels en leidingen door particulieren en bedrijven wordt een opstalrecht gevestigd. De jaarlijkse retributie voor het opstalrecht bedraagt 6% van de grondwaarde. Voor het bepalen van de grondwaarde wordt aangesloten bij de hiervoor genoemde prijzen onder 1. Woningbouwkavels, 2. Bedrijventerreinen en 3. Overige gronden.

Opstalrechten voor gebouwen of bouwwerken

Indien er voor gebouwen of bouwwerken een opstalrecht of een huurafhankelijk opstalrecht wordt gevestigd, wordt een jaarlijkse retributie of huursom in rekening gebracht van 6% van de grondwaarde. Voor het bepalen van de grondwaarde wordt aangesloten bij de hiervoor genoemde prijzen onder 1. Woningbouwkavels, 2. Bedrijventerreinen en 3. Overige gronden.

Documentnummer: 0098689321