

Grondprijzenbrief Gemeente Borsele 2025-2026

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 december 2024 aangaande het voornemen de nieuwe de Nota Grondbeleid ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen;

gelet op de behandeling en vaststelling daarvan in de besluitvormende raadsvergadering van 9 januari 2025;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, meer in het bijzonder artikel 108, artikel 160 en artikel 169, artikel 1.3 van de Omgevingswet, artikel 1:3 lid 4, artikel 3:40 en Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 9 en artikel 16 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten, artikel 27 van de Financiële verordening gemeente Borsele 2023 en de Omgevingsvisie Borsele vastgesteld op 5 oktober 2023;

overwegende dat artikel 27 van de Financiële verordening gemeente Borsele 2023 het college gebiedt om minimaal eens per vier jaar een nota grondbeleid aan de gemeenteraad aan te bieden;

overwegende dat de gemeente Borsele zich in § 4.4.1 en § 7.1.4 van de Nota Grondbeleid 2025-2028 heeft gecommitteerd een grondprijzenbrief op te stellen;

besluit

vast te stellen het volgende beleidsdocument;

Grondprijzenbrief Gemeente Borsele 2025-2026

Hoofdstuk 1 Prijskaart

Onderstaande prijskaart biedt een overzicht van de prijzen die de gemeente Borsele hanteert. In de opvolgende hoofdstukken lichten we de prijzen nader toe.

Woningbouw

Zone	A		B		C	
Woningtype	Bandbreedte €/m ² (exclusief btw)		Bandbreedte €/m ² (exclusief btw)		Bandbreedte €/m ² (exclusief btw)	
Vrijstaand	€ 257	€ 314	€ 231	€ 283	€ 205	€ 251
2 [^] 1 kapwoning	€ 248	€ 303	€ 222	€ 272	€ 198	€ 242
Hoekwoning	€ 257	€ 314	€ 231	€ 283	€ 205	€ 251
Tussenwoning	€ 288	€ 352	€ 259	€ 317	€ 230	€ 282

Woningtype/kavel	€/m ² (ex. btw)
Kavel > 1000 m ²	Residueel/comparatief
Appartementen	Residueel/ comparatief
Kavel met een bijzondere ligging	Residueel/comparatief
Bijzondere woonvormen	Residueel
Sociale huurwoning	€ 200 en een kavel van circa 125m ²
Goedkope koopwoning	Residueel

Bedrijvigheid

Kavel	€/m ² (ex. btw)
Woon-werk kavels Noordzak III	Woondeel: € 165,- Bedrijfsdeel: € 100

Bedrijventerrein	Residueel/ comparatief
Detailhandel, horeca, en overige commerciële bedrijvigheid	Residueel/comparatief

Snippergroen

Perceel snippergroen	Uitgifteprijs per m ² (k.k.)
≤ 200 m ²	= (Grondprijs woningbouw normale ligging incl btw) × 1/4
≤ 200 m ² met kabels/leidingen	= (Grondprijs woningbouw normale ligging incl btw) × 1/4 × 1/2
> 200 m ²	Residueel/comparatief
Lopende grondexploitatie	Residueel/comparatief

Voorzieningen voor algemene en bijzondere doeleinden (VAB)

VAB	
Niet-commercieel	Residueel
Commercieel	Residueel/comparatief

Overig

Perceel	Uitgifteprijs per m ²
Liberale pacht	Minimaal € 893,00 per hectare (prijspeil 2025)
Erfpacht	<i>Canon nieuwbouwgrond : (Grondwaarde referentiejaar × oppervlakte kavel × 1,21) × (gemiddeld % Leningen gem Borsele + 0,5%)</i> <i>Geïndexeerde canon : canon afgelopen jaar × factor prijsstijging CPI</i>
Erfpacht van oudsher	<i>Afkoopsom erfpacht van oudsher : Contante waarde grond + gekapitaliseerde canon</i>
Zendmasten	Heinkenszand en 's-Gravenpolder: € 8.200 per jaar (prijspeil 2025) Overige kernen: € 6.800 per jaar (prijspeil 2025) 2026: <i>Nieuwe vergoeding: Laatst geldende vergoeding × factor prijsstijging CPI</i>
Hoofdverdeelstations	Eenmalige vergoeding € 75,- per m ²
Recht van opstal	Residueel/comparatief

Type	Huurprijs per m ² per jaar
Snippergroen	<i>(normprijs Woningbouw inclusief btw) × 0,03 , met een minimum van € 100,00 + eenmalige behandelvergoeding € 80</i>
Volkstuinen	€ 0,25 + eenmalige behandelvergoeding € 80
Hobbyweides	<i>(pachtprijs Zuidwestelijk akkerbouwgebied × 0,03) + opslag van € 0,10 + eenmalige behandelvergoeding € 80</i>

Hoofdstuk 2 Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2025-2026 (hierna: "Grondprijzenbrief") van de gemeente Borsele. Deze Grondprijzenbrief bevat de prijzen die de gemeente Borsele hanteert bij de uitgifte van gronden. Ook bevat deze Grondprijzenbrief de rekenmethodieken die de gemeente Borsele hanteert.

2.1 Aanleiding

Naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving, gewijzigde jurisprudentie (met name de inwerking-treding van de Omgevingswet en de door de Hoge Raad gewezen arresten Didam I en Didam II) en een veranderde markt- en behoeftesituatie heeft de gemeente Borsele haar nota grondbeleid herzien. Dat resulteerde op 9 januari 2025 tot de vastgestelde Nota Grondbeleid 2025-2028. In hoofdstuk 4 van de nota is opgenomen dat we jaarlijks een Grondprijzenbrief vaststellen. De Grondprijzenbrief geeft een overzicht weer van de prijzen voor de verschillende grondfuncties. Met het open, uniform en objectief vaststellen van de grondprijzen streeft de gemeente naar een eenduidig en transparant beleid.

2.2 Status Grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: "college") is bevoegd om gronden uit te geven. Dit valt onder de bevoegdheid van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet. Deze Grondprijzenbrief is een openbaar document. Het is daarnaast het kader waarbinnen het college zijn bevoegdheid kan uitoefenen. Het Team Grond & Economie is binnen de gemeente Borsele verantwoordelijk voor het opstellen van de Grondprijzenbrief.

Deze Grondprijzenbrief geeft voor zowel het Domein Ruimte – waar Team Grond & Economie onder valt – als voor de gehele organisatie een verplicht kader voor de manier waarop over grondprijzen wordt geadviseerd. Daarnaast gebruiken we de grondprijzenbrief voor:

- het actualiseren van grondexploitaties;
- het bepalen van de prijs bij het uitgeven van gronden;
- het onderhandelingstraject met marktpartijen binnen de prijskaders;
- het maken van haalbaarheidsstudies.

2.3 Uitgangspunten Grondprijzenbrief

In de Nota Grondbeleid 2025-2028 is het volgende opgenomen in § 4.4:

Uitgangspunt voor het grondprijzenbeleid is dat de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert bij de uitgifte van gronden. Onder marktconform wordt verstaan: "De waarde die de markt maximaal bereid is te betalen en die door vraag en aanbod tot stand komt." Marktconform houdt in een prijs die passend is bij de verwachte toekomstige functie van de grond.

De gemeente is van plan zich over haar grondprijzenbeleid te laten adviseren door een externe deskundige. Het grondprijzenbeleid wordt opgenomen in een grondprijzenbrief. Hierin staan de grondprijzen (koop, erfpacht, huur, pacht) per categorie, onder andere bouwkvavels, snippergroen, landbouwgrond, maatschappelijke voorzieningen. Het college stelt deze grondprijzenbrief jaarlijks vast. Indien marktconformiteit dit vereist, kan het college afwijken van de genoemde grondprijzen. Denk hierbij aan de situatie dat sprake is van bijzondere marktomstandigheden. In de grondprijzenbrief legt de gemeente daarnaast vast welke grondwaardemethode per bestemming zij hanteert.

Daarnaast is het volgende van belang:

- De totstandkoming van de prijzen is gebaseerd op de marktconforme waarde van de grond. Hierdoor ontvangt de gemeente een reële prijs en voorkomen we dat een afnemer van grond indirect gesubsidieerd wordt of (ongeoorloofde) staatssteun ontvangt.
- De marktconforme prijzen van de grond zijn tot stand gekomen door middel van een doorrekening van een onafhankelijke, gecertificeerde en erkende makelaar/taxateur.
- De prijzen gelden voor de jaren 2025-2026.
- Bestaande, door beide partijen getekende, overeenkomsten worden gerespecteerd.
- De grondprijzen zijn exclusief kosten, zoals btw, andere belastingen, notariskosten en overige bijkomende kosten, tenzij anders is vermeld.
- Daar waar bepaalde categorieën uitgiftepunten worden berekend met een formule, geldt dat we het bedrag afronden op twee cijfers achter de komma.
- Als toepassing van de grondprijzen kennelijk onredelijke gevolgen heeft, kan het college afwijken van deze Grondprijzenbrief.
- Deze Grondprijzenbrief herzien we overeenkomstig de Nota Grondbeleid 2025-2028 één keer per jaar.

2.4 Herziening van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief herzien we één keer per jaar. Hierdoor kan de gemeente Borsele tijdig reageren op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Als de marktsituatie daartoe aanleiding geeft, kunnen we deze herziening eerder of later laten plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Rekenmethoden

De gemeente Borsele hanteert een grondprijsbeleid waarbij de waarde van grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren functie en de locatie. De waarde van grond voor bijvoorbeeld een woning is namelijk afhankelijk van de locatie van de grond, het soort woningtypologie, de ligging ten opzichte van het voorzieningenniveau, de grootte van de woning, de grootte van het perceel, referentiewoningen en bereikbaarheid.

De prijzen die we in deze Grondprijzenbrief noemen, zijn volgens dit uitgangspunt opgesteld. De gemeente Borsele streeft naar een marktconforme grondprijs. Om die marktconformiteit te bereiken rekenen we met een mix van de hieronder beschreven rekenmethodes. Bij woningbouw rekenen we met de residuele methode, waarbij we ook comparatief vergelijken. Als het gaat om niet-commerciële bestemmingen en specifieke bestemmingen (denk aan een incourant object, zoals een kerkgebouw) kan de residuele methode minder geschikt zijn. In die gevallen bepaalt een makelaar/taxateur de grondwaarde voor dat specifieke geval. Het accent ligt echter op de residuele methode.

3.1 De residuele methode

Bij de residuele methode is de grondwaarde gelijk aan de commerciële waarde (exclusief btw) van het desbetreffende vastgoed verminderd met alle bouwkosten en bijkomende kosten, algemene kosten en kosten voor winst en risico. De waarde die overblijft is de waarde van de grond, met andere woorden het residu. Deze methode gaat uit van het principe dat de waarde van grond direct afhankelijk is van de functie die de gemeente of een ontwikkelaar erop realiseert. Met de waarde en het opbrengstvolumen van de functie gaan bouwkosten en bijkomende kosten gepaard.

Dat leidt ertoe dat de grondprijs bij deze methode in beginsel op de volgende manier wordt berekend. Uitgangspunt voor deze berekeningsmethode is de verkoopprijs of de V.O.N.-prijs (inclusief btw) voor een woning. Onder de V.O.N. prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete, gebruiksklare woning die voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, dus in ieder geval inclusief functionerende keuken, badkamer, verwarming en berging. De bouwkosten worden gerekend per bruto vloeroppervlak en exclusief btw. Daarnaast gaan we uit van een percentage aan bijkomende kosten. Verder is bij deze methode de vormfactor van belang. Dat is de verhouding tussen het gebruiksoppervlak en het bruto vloeroppervlak. Daarnaast moet onder stichtingskosten worden verstaan de directe bouwkosten en alle bijkomende kosten. Met al die gegevens kan de residuele grondwaarde worden berekend: de opbrengsten minus de stichtingskosten.

Rekenvoorbeeld

Aan de hand van bovenstaande systematiek is een hypothetisch rekenvoorbeeld opgenomen. Daarbij zijn andere invoerfactoren van belang. Zo verstaan we onder bruto-vloeroppervlakte (hierna: BVO) van een gebouw de oppervlakte van dat gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies. Onder de gebruiksoppervlakte van een gebouw (hierna: GBO) verstaan we grofweg het BVO minus statische bouwdelen, scheidingsconstructies tussen gebruiksdelen, niet toegankelijke leidingschachten en ruimten lager dan 1,5 m¹. Onder vormfactor verstaan we de verhouding tussen het GBO en het BVO van een gebouw. Een vormfactor varieert van 0 tot 1. De vormfactor kunnen we gebruiken om aan de hand van een vastgestelde GBO het BVO te berekenen en vice versa.

Een en ander hebben wij hieronder in een hypothetisch voorbeeld opgenomen. Het betreft nadrukkelijk een voorbeeld. Aan de ingevoerde cijfers kunnen derden geen rechten of verwachtingen ontleenen. Het voorbeeld dient louter om de berekeningssystematiek op hoofdlijnen te duiden.

Inputfactoren	Resultaat
V.O.N.-prijs	€ 385.200
V.O.N.-prijs per m2 GBO	€ 3.852,00
GBO woning	100
BVO woning	130
Grootte perceel	350
Vormfactor	77%
Bouwkosten €/m2 BVO	€ 1.223
Bijkomende kosten in % van bouwkosten	30%

Opbrengst per woning	Som	Resultaat
----------------------	-----	-----------

Incl. btw	€ V.O.N. prijs X totale oppervlakte GBO	€ 385.200,00
Excl. Btw	Totale V.O.N.-prijs/1,21	€ 318.347,11

Stichtingskosten per woning	Formule	Resultaat
Bouwkosten	BVO woning X € 1.222,95	€ 158.983,50
Bijkomende kosten	Bouwkosten X 30%	€ 47.695,05
Stichtingskosten	Bouwkosten + bijkomende kosten	€ 206.678,55

Residuele grondwaarde per woning	Som	Resultaat
Residuele grondwaarde		
Per woning	V.O.N.-prijs excl btw - stichtingskosten	€ 111.668,56
Per m2 perceel	(V.O.N.-prijs excl btw - stichtingskosten)/kaveloppervlakte	€ 319,05

3.2 De grondquote methode

De grondquotemethode stelt de grondprijs op grond van ervaringsregels gelijk aan een percentage van de commerciële waarde (exclusief btw) van het te realiseren vastgoed. Deze methode is tegenwoordig niet meer gangbaar als zelfstandige grondslag om prijzen te berekenen. De grondquote methode wordt gebruikt om de procentuele verhouding tussen de v.o.n.-prijs exclusief btw en de grondprijs exclusief btw te berekenen. Tegenwoordig wordt de grondquote methode voornamelijk gebruikt als toetsing van de residuele grondwaarde.

De grondquote bepaalt men aan de hand van de volgende formule:

$$\text{Grondquote} = \frac{(\text{Grondprijs exclusief btw})}{(\text{V.O.N. prijs exclusief btw})} \times 100 \%$$

De grondprijs bepaalt men dus aan de hand van een vooraf vastgesteld percentage van de commerciële waarde de v.o.n.-prijs van een woning (kort gezegd zijn dat voor nieuwbouw die kosten die verdisconteerd zijn in de aankoopprijs. Feitelijk komen bijkomende kosten dus voor rekening van koper). De grondprijs wordt bij deze methode berekend volgens de volgende formule:

$$\text{Grondprijs exclusief btw} = \text{Grondquote} \times \text{v.o.n. prijs exclusief btw}$$

3.3 De comparatieve methode

Bij toepassing van de comparatieve methode volgen we prijsontwikkelingen op de markt en stellen we op basis hiervan een grondprijs vast. Het gaat om een vergelijking van grondprijzen bij vergelijkbare objecten in vergelijkbare regio's. Voor de gemeente Borsele is dat hoofdzakelijk Regio De Bevelanden. De comparatieve methode is het gevoeligst voor economische ontwikkelingen en het vertrouwen hierin. Deze methode maakt ook inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden van gronden grote invloed hebben op de prijs. De waarde van een perceel grond in stedelijk gebied met veel voorzieningen ligt bijvoorbeeld hoger dan een perceel in een kleine kern zonder voorzieningen. Dit geldt ook voor gronden met een gunstige ligging, bijvoorbeeld een kavel met vrij uitzicht.

Hoofdstuk 4 Woningbouw

Bij gronduitgifte voor woningbouw maken we onderscheid in twee categorieën. Dit zijn reguliere woningen en sociale woningen. De grondprijzen in dit hoofdstuk gelden zowel voor koopwoningen als voor huurwoningen, met uitzondering van de grondprijs voor sociale huurwoningen. Binnen de categorie reguliere woningen maken we nog een onderverdeling in type woning, namelijk vrijstaand, twee-onder-één kap woningen, hoekwoningen, tussenwoningen. Bij het bepalen van de grondprijzen voor deze woningtypen delen we de gemeente op in drie zones.

4.1 Zoning binnen gemeente Borsele

Zone A betreft de grotere kernen Heinkenszand en 's-Gravenpolder. Zone B betreft de kernen die in het midden van de Zak van Zuid-Beveland en rondom de grotere kernen liggen. Zone C betreft alle kernen die niet tot zone A en B behoren. De zones zijn weergegeven een kaart die als bijlage bij deze Grondprijzenbrief is gevoegd.

De grondprijzen in zone A hanteren we als maatstaf (= 100 %) voor het bepalen van de grondprijzen voor de andere woonkernen. Uit residuele berekeningen en een comparatieve analyse blijkt dat de grondprijzen in zone B en C respectievelijk 10 % en 20% lager liggen dan in zone A. Daarnaast hanteren we per zone een bandbreedte van +/- 10% van de normprijzen. Op die manier zijn we flexibel om een hogere of lagere grondprijs te hanteren bijvoorbeeld in verband met de ligging van de kavel of de kavelgrootte.

Zone	Kernen gemeente Borsele	Percentage per zone
A	Grotere kernen: Heinkenszand en 's-Gravenpolder	100 %
B	Kernen rondom grotere kernen: 's-Heer Abtskerke, Nieuwdorp, Nisse, Lewedorp, 's-Heerenhoek, Ovezande, Kwadendamme	90 %
C	Kernen ten zuiden van de gemeente: Borssele, Driewegen, Ellewoutsdijk, Baarland, Hoedekenskerke, Oudelande	80 %

4.2 Reguliere woningen

Op basis van recente marktontwikkelingen, residuele berekeningen en een comparatieve analyse volgen in de onderstaande tabel de normprijzen voor de verschillende woningtypen per zone. De prijzen in zone B zijn 90% en de prijzen in zone C zijn 80% van de prijzen in zone A.

Zone	A	B	C
Woningtype	Normprijs/m ² (100%)	Normprijs/m ² (90%)	Normprijs/m ² (80%)
Vrijstaand	€ 285	€ 257	€ 228
2^1 kapwoning	€ 275	€ 247	€ 220
Hoekwoning	€ 285	€ 257	€ 228
Tussenwoning	€ 320	€ 288	€ 256

Per woningtype hanteren we een bandbreedte van grondprijzen van +/- 10% van de prijzen genoemd in bovenstaande tabel.

Zone	A		B		C	
Woningtype	Bandbreedte €/m ²		Bandbreedte €/m ²		Bandbreedte €/m ²	
Vrijstaand	€ 257	€ 314	€ 231	€ 283	€ 205	€ 251
2^1 kapwoning	€ 248	€ 303	€ 222	€ 272	€ 198	€ 242
Hoekwoning	€ 257	€ 314	€ 231	€ 283	€ 205	€ 251
Tussenwoning	€ 288	€ 352	€ 259	€ 317	€ 230	€ 282

Kavels groter dan 1000 m²

Voor kavels met een oppervlakte van maximaal 1.000 m² hanteren we de grondprijzen zoals genoemd in deze paragraaf. Voor kavels groter dan 1000 m² worden de grondprijzen residueel berekend door een makelaar/taxateur, waarbij comparatief wordt vergeleken wordt.

Appartementen

Eveneens kan het voorkomen dat naast reguliere kavels voor grondgebonden woningbouw grond voor appartementen wordt uitgegeven. Onder appartementen verstaan we: een woning ondergebracht in een hoofdgebouw, zodanig dat een woning boven, beneden dan wel naast andere woningen binnen dat hoofdgebouw gesitueerd is, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is. Voor appartementen sluiten we aan bij de berekeningswijze voor woningbouw, namelijk dat grondprijzen voor appartementen residueel worden berekend door een makelaar/taxateur, waarbij comparatief wordt vergeleken. Bij deze berekening kunnen onder meer het aantal bouwlagen van het hoofdgebouw en de ligging belangrijke parameters zijn.

Bijzondere ligging

In uitzonderingsgevallen kan het voorkomen dat we woningbouw kavels uitgeven die een zo speciale ligging hebben, dat de marktwaarde daarvan niet overeenkomt met de prijzen zoals die in deze paragraaf zijn vastgelegd. Wanneer een dergelijke situatie zich voordoet in een project, passen we maatwerk toe en wordt de grondprijs residueel berekend door een makelaar/taxateur, waarbij comparatief wordt vergeleken.

Bijzondere woonvormen

De gemeente Borsele geeft naast reguliere kavels voor de traditionele woningbouw ook af en toe grond uit voor zogenaamde bijzondere woonvormen. Enkele voorbeelden hiervan zijn, zorggeschikte woningen en hofwoningen voor senioren en/of gemengde doelgroepen. Deze woonvormen verschillen erg in ligging en oppervlakte per project. Daarnaast komen deze woonvormen niet standaard in ieder project voor. Wanneer deze woonvorm voorkomt in een project, passen we maatwerk toe en wordt de grondprijs residueel berekend door een makelaar/taxateur.

4.3 Sociale woningen

Sociale huurwoningen

Uit prestatieafspraken met Beveland Wonen vloeit een overzicht voort van voorgenomen werkzaamheden door Beveland Wonen. Daaruit kan het college van de gemeente Borsele afleiden welke werkzaamheden Beveland Wonen op Borsels grondgebied heeft voorzien en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van de Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028 van de gemeente Borsele. Om deze reden geeft de gemeente Borsele kavels voor sociale woningbouw in principe uit aan Beveland Wonen. Voor sociale huurwoningen die voornamelijk door of Beveland Wonen worden gerealiseerd, hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrijesectorwoningen. De gemeente Borsele draagt hiermee bij aan de klassieke doelstellingen van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van doelgroepen van wie de woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden. De huurprijs van dergelijke blijvend gereguleerde woonegelegenheden is gemaximeerd op € 900,07 (prijspeil 2025).¹

Voor de uitgifte van gronden ten behoeve van de bouw van grondgebonden sociale huurwoningen hanteren we een maximumprijs van € 30.000 *inclusief btw* per kavel waarbij we een oppervlakte hanteren van circa 125 m².

Sociale huurwoning	excl. btw	incl. btw
Circa 125 m ²	€ 200	€ 242

Goedkope koop

Verder kan het voorkomen dat ook grond wordt uitgegeven voor goedkope koop. Dit zijn koopwoningen met een relatief lage koopsom, die betaalbaar zijn voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld starterswoningen of woningen waarbij specifieke constructies worden toegepast zoals Koopstart/Koopgarant. Voor goedkope koop wordt de grondprijs residueel berekend door een makelaar/taxateur.

4.4 Erfpacht

Voor alle woonvormen zoals opgenomen in dit hoofdstuk is het in beginsel mogelijk grond via erfpacht te verwerven volgens de systematiek zoals opgenomen in § 8.2 van deze grondprijzenbrief.

Hoofdstuk 5 Bedrijvigheid

Bedrijventerreinen

Onder bedrijfsruimte verstaan we: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek en zijn vooral gebonden aan het gebouw en dat is vaak weer afgestemd op het gebruik. Dat maakt dat de residuele grondkostenberekening zijn beperkingen heeft om grondprijzen te hanteren in een pril stadium waarin nog niets bekend is over gegadigden. Voor de bepaling van de grondprijs hanteren we daarom de comparatieve benadering. We bepalen acceptabele prijsniveaus in vergelijking met de marktprijzen in omliggende gebieden, meer specifiek Regio De Bevelanden.

Behalve enkele woon-/werkkavels op bedrijventerrein Noordzak III in Heinkenszand, heeft de gemeente Borsele op dit moment geen bedrijfskavels in voorraad. In de toekomst kan sprake zijn van (her)ontwikkeling of (her)inrichting van bedrijventerreinen. In dat geval wordt de grondprijs residueel vastgesteld door een makelaar/taxateur, waarbij comparatief wordt vergeleken.

Kavel	€/m ²
Woon-werk kavels Noordzak III	Woondeel: € 165,- Bedrijfsdeel: € 100

1) Artikel 47 Woningwet, artikel 1 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag.

Bedrijventerrein	Residueel/ comparatief
-------------------------	-------------------------------

Detailhandel, horeca, en overige commerciële bedrijvigheid

Onder detailhandel verstaan we: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Onder horeca (exclusief hotels) verstaan we: een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke (zowel nat als droog). Hieronder er is mede begrepen een bar, een dancing, een restaurant en fastfoodformules.

In het algemeen geldt voor deze paragraaf dat bij de prijsbepaling een maatoplossing het meest aangewezen is. Daarbij bepaalt een makelaar/taxateur de grondprijs via de residuele methode, maar met de aantekening dat als een dergelijke uitgifte speelt, we analyseren wat het haalbare prijsniveau is gezien de prijzen op vergelijkbare locaties. Bij de residuele berekening zijn onder meer de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement belangrijke parameters.

Hoofdstuk 6 Snippergroen

Onder snippergroen verstaan we restgrond van geringe afmeting met meestal de functie groen of verkeer. Wanneer snippergroen niet of nauwelijks van toegevoegde waarde is voor de beleving van de openbare ruimte, kabels en leidingen geen belemmering vormen voor particulier gebruik en de gemeente de grond in de toekomst niet zelf nodig denkt te hebben dan kan snippergroen in principe worden verkocht als tuingrond bij aangrenzende percelen. Bij de beoordeling van verzoeken van particulieren tot aankoop van snippergroen hanteren wij – naast de Nota Grondbeleid en het Uitgifteprotocol – de “Richtlijnen Uitgifte Plantsoengronden” van de gemeente Borsele.

Voor percelen snippergroen met een oppervlakte van maximaal 200 m² hanteren we per m² een prijs van 25% van de normprijzen voor woningbouw *incl. btw* zoals vermeld in de tabel in § 4.2.

Wij gaan hierbij uit van de zonering en type woning op het aangrenzende perceel waaraan het perceel snippergroen wordt toegevoegd. Als er kabels en leidingen in het perceel liggen dan halveren we de prijs.

Als het perceel snippergroen groter is dan 200 m² of is gelegen binnen een lopende grondexploitatie dan laten we de grondprijs residueel vaststellen door een makelaar/taxateur, waarbij comparatief wordt vergeleken.

Perceel snippergroen	Uitgifteprijs per m²
≤ 200 m²	$=(\text{Normprijs woningbouw incl btw}) \times 1/4$
≤ 200 m² met kabels/leidingen	$=(\text{Normprijs woningbouw normale ligging incl btw}) \times 1/4 \times 1/2$
> 200 m²	Residueel/comparatief
Lopende grondexploitatie	Residueel/comparatief

NB. Ook snippergroen verkopen we kosten koper. Snippergroen zal veelal aangekocht worden voor kavels waarop een bestaande woning staat. Dat betekent dat een perceel snippergroen niet wordt aangemerkt als bouwgrond in de zin van het Besluit onroerende zaken omzetbelasting. Dat maakt dat over de grondprijs van snippergroen op grond van de Wet belastingen van rechtsverkeer overdrachtsbelasting verschuldigd is van 10,4 % (prijspeil 2025).

Hoofdstuk 7 Voorzieningen voor algemene en bijzondere doeleinden

Onder voorzieningen voor algemene en bijzondere doeleinden (hierna: VAB) verstaan we onder andere scholen, gymlokalen, welzijnsvoorzieningen, brandweerkazernes, buurthuizen, bibliotheken, sport- en fitnesscentra, scholen, opvangcentra, multifunctionele accommodaties (MFA), gezondheidscentra, etc. Binnen VAB's maken we een onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële VAB's. Bij een commerciële VAB dient onder meer sprake te zijn van een bedrijfsvoering met winstoogmerk waardoor de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

We hebben per heden geen kavels beschikbaar voor (commerciële) VAB's. Mocht gedurende de looptijd van deze grondbrief zich toch een geval voordoen waarbij grond uitgegeven gaat worden voor een

VAB dan wordt de grondprijs residueel bepaald door een makelaar/taxateur. Bij commerciële VAB's wordt ook comparatief vergeleken.

Hoofdstuk 8 Overig

8.1 Pacht

We geven agrarische gronden uit op basis van geliberaliseerde pacht. Als pachtprijs houden we ten minste aan de van rijkswege vastgestelde pachtprijs per hectare voor het pachtprijsgebied Zuidwestelijk akkerbouwgebied, waar de gemeente Borsele toe behoort. We houden de pachtprijs per hectare gelijk wanneer de door het Rijk bekendgemaakte pachtnorm voor het opvolgende jaar lager is. De huidige prijs is € 893,00 per hectare (prijspeil 2025).²

8.2 Erfpacht

De gemeente Borsele biedt in beginsel de mogelijkheid om bouw kavels voor woningbouw en bedrijfsgronden in erfpacht af te nemen. Ter uitvoering van de woonzorgvisie doet de gemeente een onderzoek naar woningmarktinstrumenten die kunnen worden ingezet om de betaalbaarheid van woningen te vergroten. De gemeente zal de instrumenten in samenhang bezien en een beslissing nemen over de inzet van die instrumenten. Ook erfpacht maakt hier onderdeel van uit. De gemeente onderzoekt de effectiviteit van de huidige erfpachtregeling en zet deze voort totdat de uitkomst van het onderzoek bekend is.

Wanneer we gronden in erfpacht uitgeven doen we dat in ieder geval met inachtneming van de volgende punten:

- Erfpacht is eeuwigdurend.
- Een erfpachter betaalt maandelijks of jaarlijks een erfpachtcanon aan de gemeente. Het canonpercentage bepalen we op het gemiddelde van de rentepercentages van geldleningen met een looptijd van 20 jaar waartegen de gemeente Borsele geld kan lenen bij de Bank Nederlandse Gemeenten N.V., zoals die rentepercentages golden op de eerste kalenderdag van de voorafgaande twaalf maanden. Het minimale canonpercentage bedraagt 3 %.
- De basis voor berekening van de erfpachtcanon is de koopsom van de grond *inclusief btw* die geldt bij uitgifte in volledig eigendom.
- De erfpachter heeft de mogelijkheid om de volledige eigendom van de grond te verwerven tegen de oorspronkelijke koopsom *inclusief btw*.
- Het canonpercentage vermeerderen we met 0,5 % ter vergoeding van administratieve kosten gedurende de gehele looptijd van de erfpacht.
- De canon indexeren we jaarlijks in januari op basis van de consumentenprijsindex (CPI) – reeks alle bestedingen – van het Centraal Bureau voor de Statistiek, basisjaar 2015=100.³ Daar waar in deze paragraaf staat “% CPI”, bedoelen we de factor van de prijsstijging van het vorige kalenderjaar ten opzichte van het eerdere kalenderjaar. De factor berekenen we op basis van de volgende formule, waarbij we afronden op drie decimalen:

$$\text{Factor prijsstijging CPI} = \frac{(\text{Indexcijfer nieuw})}{(\text{Indexcijfer oud})}$$

Wanneer we gronden in erfpacht uitgeven sluiten we aan bij de grondprijzen per zone zoals vermeld in Hoofdstuk 4. De canon die jaarlijks verschuldigd is berekenen we als volgt. Het jaar waarin de vastgoedtransactie plaatsvindt is het referentiejaar. We houden de grondwaarde van dat referentiejaar aan om de canon voor dat desbetreffende jaar te berekenen.

$$\text{Canon nieuwbouwgrond:} (\text{Grondwaarde referentiejaar} \times \text{oppervlakte kavel} \times 1,21) \times (\text{gemiddeld \% Leningen gem Borsele} + 0,5\%)$$

Voor opvolgende jaren geldt dat we de canon van het vorige jaar met de factor prijsstijging CPI voor het volgende jaar indexeren. In de opvolgende kalenderjaren na het afsluiten van het contract berekenen we de canon als volgt:

$$\text{Geïndexeerde canon : canon afgelopen jaar} \times \text{factor prijsstijging CPI}$$

2) Bijlage 1 Uitvoeringsregeling pacht en Stcrt. 2025, 20369.

3) Op 13 februari 2025 kondigde het Centraal Bureau voor de Statistiek aan dat vanaf 1 januari 2026 de CPI overgaat op een nieuw basisjaar, namelijk 2025. Om die reden zal de gemeente Borsele die nieuwe index hanteren wanneer die in werking is. Zie: [Nieuw basisjaar CPI vanaf 2026 | CBS](#).

Ter illustratie wordt hieronder een hypothetisch voorbeeld gegeven. In ons voorbeeld gaan we uit van een herberekening van de canon op 1 januari 2025 ten opzichte van het voorgaande jaar. We gaan daarbij uit van de volgende inputfactoren.

Invoerfactor	Bedrag in euro	Percentage	Indexcijfer	M ²
Grondwaardemaatstaf	300			
Waarde t.o.v. maatstaf in %		80		
Kaveloppervlakte				350
CPI 1-11-2023			126,40	
CPI 1-11-2024			131,48	
Btw over bouwgrond		21		
Gemiddelde leningen waartegen geld bij de BNG geleend kan worden		3,3		

Figuur 1 Met uitzondering van de indexcijfers en het btw-percentage gaat het in dit schema om fictieve bedragen. Aan de in de voorbeeldtabel ingevoerde cijfers kunnen geen rechten of verwachtingen worden ontleend. Het schema dient louter als voorbeeld om de rekensystematiek achter de canon te verduidelijken.

$$\text{Factor prijsstijging CPI} = (131,48/126,40) = 1,040$$

$$\text{Canon nieuwbouwgrond: } (\text{€ } 300 \times 0,8 \times 350 \text{ m}^2 \times 1,21) \times (0,033 + 0,005) = \text{€ } 3.862,32$$

$$\text{Geïndexeerde canon: € } 3.862,32 \times 1,040 = \text{€ } 4.016,81$$

In ons voorbeeld is een koper van een nieuwbouwwoning op erfpacht dus € 3.862,32 op jaarbasis verschuldigd. Dat is € 321,86 per maand. Voor het daaropvolgend jaar bedraagt de canon op jaarbasis € 4.016,81. Dat is € 334,73 per maand.

8.3 Erfpacht van oudsher

Door de gemeente Borsele is voor 1970 grond in erfpacht gegeven voor het daarop bouwen van woningen. Deze contracten zijn afgesloten voor een periode van 50 tot 100 jaar. Bij deze contracten is er geen mogelijkheid om de erfpachtcanon te herzien. De erfpachters krijgen de mogelijkheid om de erfpacht af te kopen vóór het aflopen van de bedongen periode. Dit gebeurt op verzoek van de erfpachter.

Bij de verkoop van dergelijke erfpachtpercelen bepalen we de uitgifteprijs als volgt:

1. We stellen de waarde van de grond vast. Daarbij hanteren we als uitgangspunt de waarde van de grond vrij van erfpacht. Voor de waarde sluiten we aan bij de waardering die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) is vastgesteld voor het perceel. Aan de hand van deze waarde berekenen we de eindwaarde van de grond naar het einde van de erfpachtperiode. Hierbij gaan we uit van een gemiddelde stijging van 2 % per jaar.
2. De vastgestelde waarde van de grond maken we vervolgens contant. Hierbij gaan we uit van de resterende looptijd van het erfpachtcontract en een vast percentage van 4 %.
3. De erfpachtcanon kapitaliseren we over de resterende looptijd van het erfpachtcontract tegen een vast percentage van 4 %.
4. De afkoopwaarde van het erfpachtperceel is gelijk aan de optelsom van de bedragen vermeld onder 2. en 3.

Als we bovenstaande omzetten in een berekeningswijze, komt dat op het volgende neer.

$$\text{Eindwaarde grond} = \text{WOZ waarde} \times 1,02^{\text{resterend aantal jaar}}$$

$$\text{Contante waarde grond} = \text{vastgestelde eindwaarde} \div 1,04^{\text{resterend aantal jaar}}$$

Kapitalisatie erfpachtcanon

$$\begin{aligned} &= \text{canonbedrag referentiejaar} \times 1,04^1 \\ &+ \text{canonbedrag referentiejaar} \times 1,04^2 \dots \text{canonbedrag referentiejaar} \\ &1,04^{\text{laatste jaar looptijd erfpacht}} \end{aligned}$$

$$\text{Afkoopsom erfpacht van oudsher} = \text{Contante waarde grond} + \text{gekapitaliseerde canon}$$

Ter illustratie wordt hierna een hypothetisch voorbeeld gegeven. Ook voor dit voorbeeld geldt dat het om fictieve bedragen gaat. Hieraan kunnen geen rechten of verwachtingen worden ontleend. Het schema dient louter als voorbeeld om de rekensystematiek achter de canon te verduidelijken. In ons voorbeeld gaan we uit van een erfpacht voor de duur van 100 jaar, waarvan 90 jaar voltooid is. De resterende looptijd is dus 10 jaar. Voor het perceel gaan we uit van een oppervlakte van 250 m² waarvoor een WOZ-waardeprijs van € 200,00 per m² geldt. De WOZ-waarde bedraagt in ons hypothetisch voorbeeld dus € 50.000,00. Voor de erfpachtcanon hanteren we een bedrag van € 10 per jaar.

Eindwaarde grond	= € 50.000 x 1,02 ¹⁰	€ 60.949,72
Contante waarde grond	= € 60.949,72 / 1,04 ¹⁰	€ 41.175,45

Kapitalisatie erfpachtcanon				
Canon per jaar uitgaande van referentie canon van € 10 per jaar	Factor van 1,04	Resterend aantal jaren erfpacht	Formule	Bedragen
10,00	1,04	1	=10x1,04 ¹	10,4
10,00	1,04	2	=10x1,04 ²	10,82
10,00	1,04	3	=10x1,04 ³	11,25
10,00	1,04	4	=10x1,04 ⁴	11,70
10,00	1,04	5	=10x1,04 ⁵	12,17
10,00	1,04	6	=10x1,04 ⁶	12,65
10,00	1,04	7	=10x1,04 ⁷	13,16
10,00	1,04	8	=10x1,04 ⁸	13,69
10,00	1,04	9	=10x1,04 ⁹	14,23
10,00	1,04	10	=10x1,04 ¹⁰	14,80 +
				124,86

Afkoopsom erfpacht van oudsher	= € 41.175,45+124,86	€ 41.300,31
--------------------------------	----------------------	-------------

8.4 Recht van opstal

Het recht van opstal verleent de gemeente Borsele op verzoek van medeoverheden of nutsbedrijven, bijvoorbeeld voor persleidingen of distributieleidingen en/of distributiestations voor gas, water of elektriciteit. De gemeente rekent hiervoor geen retributie (vergoeding) omdat het gaat om een publieke taak. Verder verleent de gemeente een recht van opstal voor zendmasten en (hoofd)verdeelstations (POP-station) t.b.v. telecommunicatie. Hiervoor is de provider een vergoeding verschuldigd.

Mocht de gemeente in andere gevallen besluiten tot het verlenen van een recht van opstal dan wordt maatwerk geleverd. De jaarlijkse vergoeding wordt bepaald op basis van een advies van een make-laar/taxateur.

Zendmasten

Specifiek voor zendmasten op gemeentelijke grond hanteren we de volgende bepalingen. Voor het plaatsen van een zendmast op gemeentelijke gronden geldt een tijdelijk recht van opstal met een looptijd van 15 jaar en met de mogelijkheid van stilzwijgende verlenging met telkens 5 jaar. Voor de kernen Heinkenszand en 's-Gravenpolder bedraagt de vergoeding € 8.207 per jaar (prijsspeil 2025) per zendmast en voor de overige woonkernen € 6.815 per jaar (prijsspeil 2025) per zendmast.

De vergoeding wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met een factor van de prijsstijging. Bij de factor prijsstijging hanteren we het maandprijsindexcijfer van de consumentenprijsindex (CPI) – reeks alle bestedingen – van het Centraal Bureau voor de Statistiek, basisjaar 2015=100. Dit door De factor van de prijsstijging komt op eenzelfde manier tot stand, zoals vermeld in § 8.2 van deze Grondprijzenbrief. De nieuwe vergoeding komt dus als volgt tot stand:

$$\text{Nieuwe vergoeding} = \text{Laatst geldende vergoeding} \times \text{factor prijsstijging CPI}$$

Als het CBS haar berekenwijze voor de bepaling van de CPI wijzigt of vervangt door een nieuwe berekenwijze, dan zal de berekenwijze in voornoemd artikellid dienovereenkomstig worden gewijzigd of vernieuwd.⁴

(Hoofd)verdeelstations

Voor hoofdverdeelstations geldt een tijdelijk recht van opstal voor 30 jaar met stilzwijgende verlenging met telkens 5 jaar. Voor het recht van opstal is een eenmalige vergoeding verschuldigd van € 75,- per m².

8.5 Verhuur snippergroen, volkstuinen en hobbyweides

De gemeente verhuurt ook niet-agrarische gronden, zoals snippergroen, volkstuinen en hobbyweides. Bij snippergroen is verkoop het uitgangspunt. Verhuur van snippergroen gebeurt bij uitzondering bijvoorbeeld als we verwachten het perceel in de toekomst zelf nodig denken te hebben.

Voor verhuur van snippergroen hanteren we per m² per jaar het minimale canonpercentage voor erfpacht (3%) van de normprijzen voor woningbouw (incl. BTW) bij zoals vermeld in de tabel in 4.2. Wij gaan hierbij uit van de zonering en type woning op het aangrenzende perceel waaraan het perceel snippergroen wordt toegevoegd. Hierbij geldt dat we een minimale huurprijs van € 100,00 in rekening brengen.

Voor volkstuinen hanteren we een prijs van € 0,25 per m².

Voor verhuur van hobbyweides hanteren we per m² per jaar het minimale canonpercentage van erfpacht (3%) van de pacht prijs Zuidwestelijk akkerbouwgebied, vermeerderd met een opslag van € 0,10 m². Voor de verhuur van snippergroen, volkstuinen en hobbyweides brengen we naast het huurtarief een eenmalige behandelvergoeding in rekening van € 80.

Type	Huurprijs per m ² per jaar
Snippergroen	<i>(normprijs Woningbouw inclusief btw) × 0,03 , met een minimum van € 100,00 + eenmalige behandelvergoeding € 80</i>
Volkstuinen	<i>€ 0,25 + eenmalige behandelvergoeding € 80</i>
Hobbyweides	<i>(pachtprijs Zuidwestelijk akkerbouwgebied × 0,03) + eenmalige behandelvergoeding € 80</i>

4) Op 13 februari 2025 kondigde het Centraal Bureau voor de Statistiek aan dat vanaf 1 januari 2026 de CPI overgaat op een nieuw basisjaar, namelijk 2025. Om die reden zal de gemeente Borsele die nieuwe index hanteren wanneer die in werking is. Zie: [Nieuw basisjaar CPI vanaf 2026 | CBS](#).

zoneringskaart

