

Grondprijzen gemeente Berg en Dal

2025



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Grondprijsbepaling.....	3
3	Verkoop van gronden	3
3.1	Reststroken.....	3
3.2	Overbodige gronden	4
3.3	Bedrijfskavels.....	4
3.6	Overige gronden	4
4	Verhuur van gronden	5
4.1	Reststroken.....	5
4.2	Volkstuinen	5
4.3	Gronden voor agrarisch gebruik	5
4.4	Terrassen.....	5
4.5	Overige gronden	5
5	Recht van opstal zendmasten	6
6	Eigendomsadministratie.....	6

1 Inleiding

Deze nota gaat in op te hanteren grondprijzen voor de verschillende functies zoals reststroken, bedrijfskavels, woningbouw, agrarische gronden etc. voor het jaar 2025.

Het vaststellen van de grondprijzen dient hierbij de volgende belangen:

1. uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken behandelen we gelijk;
2. transparantie: zowel naar marktpartijen, inwoners als het bestuur bieden we inzicht in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
3. draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
4. verdienend vermogen: de nota grondprijzen ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.
5. Kostendekkendheid. De gemeente streeft naar kostendekkende huurtarieven. Dat betekent dat voor nieuwe gevallen de huur (met uitzondering van de huur van de volkstuinen) minimaal € 50, - per jaar is om daarmee interne kosten te kunnen dekken.
6. Nee, tenzij-beginsel. Zoals vastgelegd in de Grondnota Berg en Dal 2023 gaat de gemeente steeds terughoudender om met verzoeken om aankoop gronden. Er wordt een 'nee, tenzij – beginsel' gehanteerd. De reden voor deze terughoudendheid is de ruimtevraag voor klimaatadaptieve maatregelen.

2 Grondprijsbepaling

De grondslag voor de grondprijzen is divers. Deels is gekeken cijfers van CBS en NVM, deels naar een benchmark voor sociale huurwoningen die is uitgevoerd door Aedes, de brancheorganisatie van woningbouwverenigingen.

In dat kader is ook, tegemoetkomend aan de vraag van de woningstichtingen een onderscheid gemaakt tussen categorieën sociale huurwoningen.

Indien de omstandigheden van een specifiek geval dit met zich meebrengen, kan het college afwijken van de vastgestelde grondprijzen.

3 Verkoop van gronden

3.1 Reststroken

Reststroken zijn percelen grond:

- Met een oppervlakte $\leq 100 \text{ m}^2$; en
- die deel uitmaken van de openbare ruimte op grond van eigendom en bestemming of gebruik, maar niet zijn aangemerkt als structureel groen¹; of
- Die geen deel uitmaken van de openbare ruimte, maar de bestemming woondoeleinden/ tuin/ groen hebben; en
- niet zijnde bedrijfskavels en gronden t.b.v. trafo/middenspanningsruimte.

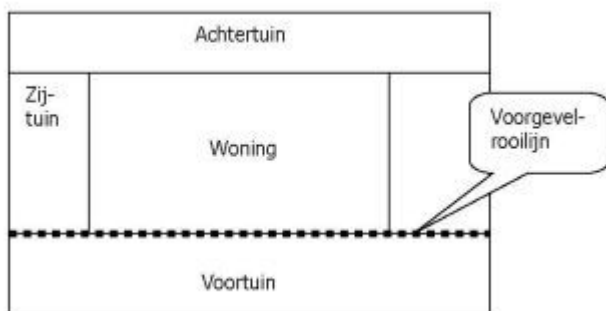
Hierbij worden afwijkende prijzen gebruikt voor:

Voorstroken

De reststrook gelegen voor de voorgevelrooilijn (voortuin).

Achterstroken

De reststrook gelegen achter de voorgevelrooilijn (achter- en zijtuin).



3.2 Overbodige gronden

Overbodige percelen zijn percelen grond die, de gemeente niet in eigendom wil hebben maar wil afstoten. Bijvoorbeeld omdat ze onbruikbaar of nutteloos zijn voor de gemeente vanwege de ligging, toegankelijkheid/bereikbaarheid, inrichting, beheer en onderhoud.

3.3 Bedrijfskavels

De grondprijzen voor bedrijfskavels worden weer vastgesteld op het moment dat de gemeente weer kavels in de aanbieding heeft. Momenteel zijn alle bedrijfskavels in de gemeente Berg en Dal verkocht.

Gronden met een agrarische bestemming en een agrarisch gebruik (huidig en toekomstig). Gezien de prijsontwikkeling van agrarische grond in Gelderland wordt geadviseerd om de huidige prijs te verhogen naar € 8,50 per m².

3.5. Sociale huur / sociale koop

Voorheen kende de gemeente Berg en Dal geen vaste prijzen voor sociale huur en sociale koopkavels. In 2023 is een keuze gemaakt door te kiezen voor een vaste prijs. Bij nader inzien is een verdere differentiatie gewenst omdat de grondprijs voor een sociale huurappartement niet vergelijkbaar is met een grondgebonden woning.

Door te kiezen voor een vaste prijs wordt duidelijkheid geschapen aan de marktpartijen. Indien daartoe redenen zijn kan het college afwijken van de vaste prijs.

3.6 Overige gronden

Overige gronden zijn gronden die niet overbodig zijn:

- met een oppervlakte > 100 m²; en
- niet zijnde reststroken of bedrijfskavels of gronden t.b.v. trafo's/middenspanningsruimte.

De overige gronden in het geval van verkoop per geval waarden door de gemeente of taxeren door een externe deskundige in het geval van grote of complexe percelen.

Onder overige gronden vallen dus ook gronden t.b.v. woningbouw: in het geval van woningbouw stelt de gemeente de grondprijs vast m.b.v. de residuele grondwaardebepaling of door een taxateur.

Schema grondprijs bij verkoop

Categorie		Grondprijs p/m ² (na afronding op hele euro's)
Reststroken	Voorstroken	€ 62,-
	Achter- en zijstroken	€ 121,-
Overbodige gronden		€ 36,50
Toekomstige bedrijfskavels		Waardebepaling gemeente (residueel) of taxatie
Agrarische gronden		€ 8,50
Sociale huur (peildatum 1-1-2024 / € 879,66 per maand)	Grondgebonden woning met kaveloppervlak van max. 140m ²	€ 21.000,- ex btw
	Appartement	€ 17.500,- ex btw
Sociale koop (peildatum 1-1-2024 / € 275.000,-)	Grondgebonden woning met kaveloppervlak van max 140m ²	€ 21.000,- ex btw
	Appartement	€ 17.500,- ex btw
Overige gronden	Woningbouw	Waardebepaling gemeente (residueel) of taxatie
	Overige gronden	Waardebepaling gemeente (comparatief) of taxatie

4 Verhuur van gronden

4.1 Reststroken

Basisregel is reststroken te verkopen en niet te verhuren. In het uitzonderingsgeval van verhuur is een verhuurprijs van 4,5 % van de marktwaarde per jaar reëel. Het kopen van een reststrook is dan een goede optie in vergelijking tot het voor onbepaalde tijd huren van de grond.

Voor huurders van WaardWonen en Oosterpoort wordt een uitzondering gemaakt. De huur van een perceel grond door deze groep wordt nimmer hoger dan € 75,-.

Daarnaast wordt de huur voor gronden met de bestemming "groen" begrensd op € 500,- per jaar.

4.2 Volkstuinen

De verhuur van volkstuinen betreft een recreatief gebruik met een sociaal maatschappelijke functie. Vandaar dat hiervoor een niet-commerciële huurprijs geldt.

4.3 Gronden voor agrarisch gebruik

Pacht komt in de gemeente Berg en Dal weinig voor. De gemeente Berg en Dal verhuurt in verschillende gevallen percelen grond voor het hobbymatig houden van dieren en beweiden van percelen, niet zijnde pacht. Voor deze specifieke gevallen rekenen we een verhuurprijs van € 0,20 p/m² per jaar, met een minimum van € 54,-.

4.4 Terrassen

Voor terrassen geldt één tarief van € 27,- p/m² per jaar, ongeacht de ligging, locatie of grootte van het perceel.

4.5 Overige gronden

Voor alle overige gronden, geldt als verhuurprijs een percentage van 4,5 % van de marktwaarde per jaar.

Schema verhuurprijzen

Categorie		Verhuurprijs p/m ²
Restroken	Percentage van de marktwaarde	4,5 % van de grondprijs p/j met een maximum van € 500,--.
	Huurders WaardWonen en Oosterpoort	Maximaal € 75,--
Volkstuinen		€ 0,25 (min. € 30,-) p/j
Agrarisch gebruik		€ 0,20 (min. € 60,-) p/j
Jachtrecht	Vast bedrag	€ 125,- per jaar
Parkeerterreinen		Waardebepaling gemeente
Terrassen		€ 27,- per m2 jaar
Overige gronden	Percentage van de marktwaarde	4,5 % van de grondprijs p/j

5 Recht van opstal zendmasten

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, T-Mobile, Vodafone e.d., vestigen we een recht van opstal en jaarlijks brengen we een bedrag in rekening (retributie).

Categorie		Retributie p/j
Zendmasten	Zendmast	€ 6.500,-
	Commercieel medegebruik	€ 3.200,-

¹ Geldt ook in het geval er geen zakelijk recht wordt gevestigd, maar er sprake is van huur (bijv. toren gemeentehuis)

6 Eigendomsadministratie

De eigendom van het vastgoed van de gemeente is geïnventariseerd en digitaal geadministreerd in "Join 1.6 Contractenbeheer Vastgoed". Op grond van deze inventarisatie en administratie vindt een herziening van contracten plaats. Ook nieuwe contracten worden hierin opgenomen. In 2025 nemen we afscheid van Join en gaan we over naar Djuma.