

Grondprijzennota Berg en Dal 2023

1 Inleiding

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

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 volkstuinten) minimaal € 50, -- per jaar is om daarmee interne kosten te kunnen dekken.

2 Grondprijsbepaling

De grondprijzen voor verkoop worden nu herzien door middel van indexering op grond van het inflatiepercentage. Vanwege de bijzondere omstandigheden (als gevolg van de oorlog in Oekraïne, hoge energieprijzen en hoge inflatie) is bij deze herziening besloten m.u.v. zendmasten om af te wijken van deze systematiek en de grondprijzen op het niveau van 2022 te laten. Voor het jaar 2024 wordt bezien welke systematiek passend is in de dan gegeven omstandigheden.

De huurprijzen worden normaliter jaarlijks herzien op grond van de consumentenprijsindices (CPI) van het CBS, reeks alle huishoudens maar ook voor het jaar 2023 geldt m.u.v. zendmasten het "stand-still-beginsel" hetgeen inhoudt dat huren niet worden verhoogd.

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:

1. Met een oppervlakte ≤ 100 m²; en
2. die deel uitmaken van de openbare ruimte op grond van eigendom en bestemming of gebruik, maar niet zijn aangemerkt als structureel groen[i]; of
3. die geen deel uitmaken van de openbare ruimte, maar de bestemming woondoeleinden / tuin / groen hebben; en
4. 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 in de grondprijzennota herzien zoals beschreven in het kopje "grondprijsbepaling".

De eenmalige vergoeding voor de eerste termijn van 3 maanden van de optie tot koop vast te stellen op € 600,00. De optierente voor een eventuele termijnverlenging te koppelen aan ons rentepercentage voor de verhuur van gronden, namelijk 4,5 %.

3.4 Agrarische gronden

Gronden met een agrarische bestemming en een agrarisch gebruik (huidig en toekomstig).

3.5. Sociale huur / sociale koop

Voorheen kende de gemeente Berg en Dal geen vaste prijzen voor sociale huur en sociale koopkavels. Door te kiezen voor een vaste prijs wordt duidelijkheid geschapen aan de marktpartijen. Gekozen is voor een prijs van € 20.000,-- ex btw voor een kavel van maximaal 140m². Deze prijs komt overeen met de gemiddelde grondprijs van sociale huurkavels in Nederland. In regionaal verband worden er afspraken gemaakt over de hoogte van de prijs van een sociale koopwoning.

Indien daartoe redenen zijn kan het college afwijken van de vaste prijs.

3.6 Overige gronden

Overige gronden zijn gronden die niet overbodig zijn:

1. met een oppervlakte > 100 m²; en
2. 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	€ 56,-
	Achter stroken	€ 110,-
Overbodige gronden		€ 33,-
Bedrijfskavels nu in de verkoop	Zichtlocaties	€ 119,-
	Overige (niet zicht-) locaties	€ 107,-
Toekomstige bedrijfskavels		Waardebepaling gemeente (residueel) of taxatie
Agrarische gronden		€ 7,-
Sociale huur / sociale koop		€ 20.000,- ex btw per kavel van maximaal 140m ²
Overige gronden	Woningbouw	Waardebepaling gemeente (residueel) of taxatie
	Overige gronden	Waardebepaling gemeente (comparatief) of taxatie

alle grondprijzen zijn in beginsel kosten koper.

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 € 54,00.

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
Reststroken	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	€ 107,- per jaar
Parkeerterreinen		Waardebepaling gemeente
Terrassen		€ 27,- per m ² 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	€ 5.704,20
	Commercieel medegebruik	€ 2.852,65

[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.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berg en Dal 6 december 2022