

Grondprijzenbeleid

gemeente Woensdrecht

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757

Documentnummer : 2025.00607

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling	3
1.2 Aanleiding actualisatie grondprijzenbeleid	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Algemene uitgangspunten	4
2.2 Herziening	4
2.3 Overangsrecht	5
2.4 Bepaling grondwaarde en -prijzen	5
2.5 Bouw- en woonrijp opleveren van gronden	5
2.6 Uitgifte grond	6
2.7 Wettelijke kaders en bevoegdheden raad en college	6
3. Grondprijzen woningbouw	9
3.1 Sociale woningbouw	9
3.2 Vrije sectorwoningbouw	10
3.3 Gestapelde bouw koop	10
4. Snippergroen en reststroken	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Grondprijzen snippergroen en reststroken	12
4.3 Verhuur snippergroen en reststroken	12
4.4 Gratis gebruik van snippergroen en reststroken	13
4.5 Huuractualisatie snippergroen en reststroken	13
5. Overige gronden	14
5.1 Agrarische gronden	14
5.2 Kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen	14
5.3 Niet-commerciële/maatschappelijke voorzieningen	14
5.4 Zendmasten	14
5.5 Opstal of werk op, in of boven gemeenteground	14
5.6 Erfpacht	15

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

1. Inleiding

Voor u ligt de nota grondprijzenbeleid. De nota grondprijzenbeleid maakt inzichtelijk welke methodes de gemeente hanteert bij de bepaling van de (minimale) uitgifte- en verkoopprijzen van gronden.

Het grondprijzenbeleid vormt het kader van de waardebepaling en prijsvorming bij verkoop van grond door de gemeente. Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is een marktconforme en transparante benadering. Doordat de grondwaarde afhankelijk is van de (toekomstige) bestemming van de grond, is in het grondprijzenbeleid onderscheid gemaakt naar verschillende uitgiftecategorieën zoals bijvoorbeeld woningbouw, snippergroen en agrarische grond. Per categorie is de waardebepalingsmethode en/of de grondwaarde vastgelegd.

1.1 Doelstelling

Het doel van deze nota is het op transparante en eenduidige wijze vastleggen van de methode voor de (minimale) grondprijzen en het bieden van financiële kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders gronden kan verkopen en uitgeven. De grondprijzen dienen als basis voor grondverkoop, gemeentelijke grondexploitaties en exploitatieovereenkomsten. Elk jaar indexeert de gemeente de vastgestelde grondprijzen gebaseerd op de Consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van september. Indien sprake is van sterke inflatie of deflatie heeft de gemeente de mogelijkheid om na zorgvuldige afweging van dit indexcijfer af te wijken.

1.2 Aanleiding actualisatie grondprijzenbeleid

De voorgaande nota (nota grondprijzenbeleid 2019-2023) is op 12 december 2019 door de raad vastgesteld. Naar aanleiding van het verstrijken van de termijn van deze nota is het grondprijzenbeleid geactualiseerd en bijgesteld. Het uitgangspunt - het hanteren van een marktconforme grondprijs - is ongewijzigd gebleven. Bij het bepalen van de grondprijs zijn meerdere aspecten van belang, zoals:

- de locatie;
- de bestemming;
- het beoogde programma en doelgroep;
- de betreffende partij die gaat ontwikkelen; en
- de marktsituatie.

Een marktconforme grondprijs houdt dus niet alleen rekening met het beoogde programma en de locatie, maar ook met de situatie op de onroerendgoedmarkt. Er is een aantal methodieken beschikbaar om tot bepaling van de grondprijs te komen. Deze methoden worden nader in dit beleidsdocument uitgewerkt. Het belang van het benoemen van de berekeningsmethodiek is gelegen in de transparantie (duidelijkheid over de wijze waarop de berekeningen tot stand zijn gekomen), zowel binnen de gemeentelijke organisatie als richting marktpartijen. Definitieve bepaling van de grondprijs gebeurt door het college - op basis van het Mandaatbesluit 2025 - op het moment van vaststellen van de verkoopvoorwaarden.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

2. Uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van (de methodiek van berekenen van) grondprijzen worden de volgende categorieën onderscheiden:

- sociale huurwoningen;
- sociale koopwoningen;
- woonwagenstandplaatsen;
- vrije sector woningbouw (grondgebonden);
- vrije sector woningbouw (kavels);
- vrije sector woningbouw (gestapeld);
- kantoren;
- bedrijven;
- commerciële voorzieningen (winkels/horeca e.d.);
- niet-commerciële/maatschappelijke voorzieningen (welzijn, onderwijs, sport e.d.);
- agrarische grond;
- snippergroen en reststroken; en
- overige gronden.

Per genoemde categorie worden de (methodieken van berekenen van) grondprijzen vastgesteld. In dit grondprijzenbeleid wordt de wijze van vaststellen van de diverse grondprijzen nader uitgewerkt. Het hanteren van een grondprijzenbeleid draagt bij aan:

- duidelijkheid naar het gemeentebestuur;
- eenduidig en transparant handelen naar verschillende partijen (intern, particulieren, marktpartijen et cetera);
- vastleggen van uitgangspunten in onderhandelingsituaties;
- het bepalen van de marktwaarde in het kader van het nemen van winst of verlies;
- vastlegging van grondprijzen die de input voor de opstelling vormen; en
- actualisatie van grondexploitaties.

Verder geldt dat alle in deze nota vermelde grondprijzen exclusief belastingen en kosten koper zijn. Aan de in deze nota vermelde prijzen kunnen geen rechten worden ontleend, dit in verband met nieuw of geactualiseerd beleid dat al in werking treedt voordat het wordt aangepast in deze nota.

2.2 Herziening

Mochten er tussentijdse substantiële marktontwikkelingen zich voordoen, dan zal het grondprijzenbeleid op de gebruikelijke wijze hierop tussentijds worden aangepast. Hierdoor kan er tijdig worden geanticipeerd op eventuele marktontwikkelingen.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

2.3 Overgangsrecht

Na vaststelling van dit grondprijzenbeleid gelden de 'nieuwe' grondprijzen voor alle grondverkoop. De gemeente respecteert de bestaande overeenkomsten; deze overeengekomen prijzen blijven na vaststelling van het grondprijzenbeleid gehandhaafd.

2.4 Bepaling grondwaarde en -prijzen

Als uitgangspunt bij verkoop van grond wordt gehanteerd:

- de in dit grondprijzenbeleid vastgestelde grondprijzen; of
- de in opdracht van de gemeente getaxeerde waarde van de grond.

De ligging van de grond is van grote invloed op de waardebepaling van de grond.

Als methodiek geldt in beginsel:

- de residuele grondwaarde; en
- de comparatieve methode.

Deze methodes worden hierna onder 2.4.1 en 2.4.2 verder uitgewerkt.

Per situatie wordt bekeken welke methode dient te worden gehanteerd om een marktconforme prijs te bepalen. De nieuwe systematiek van taxeren sluit goed aan bij een dynamische markt.

2.4.1 Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode is een top-downbenadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs vrij op naam) van de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Deze methode is geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven. Dat betekent dat een stijging of een daling van de verkoopprijs van bestaande woningen zal doorwerken in de grondprijs.

2.4.2 Comparatieve grondwaardemethode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, het aanbod en het algemene voorzieningsniveau. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers.

2.5 Bouw- en woonrijp opleveren van gronden

Bij het opleveren van grond wordt er in beginsel van uitgegaan dat:

- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- de grond milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming;
- alle genoemde grondprijzen exclusief btw (en overdrachtsbelasting) zijn;
- de gronden 'kosten koper' worden geleverd; en

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

- het openbaar gebied door de gemeente woonrijp wordt gemaakt; en tenzij hierna in hoofdstuk 3 expliciet anders staat vermeld.

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond zijn verrekend in de grondprijzen zoals in de grondprijzenbrief staan vermeld. De gemeente kan afspraken maken met de initiatiefnemer/ontwikkelaar partij om het bouw- en/of woonrijp maken door de initiatiefnemer/ontwikkelaar partij uit te laten voeren.

Parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt. Bij uitzondering - uitsluitend in het geval van sociale woningbouw - kan de afweging worden gemaakt om parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen en valt dit onder het woonrijp maken van het openbaar gebied.

Het college kan - schriftelijk - ontheffing verlenen met betrekking tot de hiervoor in deze paragraaf beschreven uitgangspunten.

2.6 Uitgifte grond

Voor de uitgifte van bouw kavels in een plangebied wordt een uitgifteplan opgesteld en ter besluitvorming aan het college aangeboden. In het uitgifteplan zijn onder andere de grondprijzen, het uitgiftebeleid en de verkoopvoorwaarden opgenomen. Bij het verkopen van snippergroen en agrarische gronden zullen de personen met wie al een overeenkomst is aangegaan en aanpalende grondeigenaren als eerste in de gelegenheid worden gesteld om over te gaan tot aankoop. Bij de gemeentelijke uitgifte van onroerend goed past de gemeente de voorschriften vanuit het Didam-arrest toe.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de gemeente het noodzakelijk acht om aanvullende eisen aan de vastgoedontwikkeling te stellen bij een grondverkoop. Voorbeelden hiervan zijn minimale exploitatietermijnen, aanvullende duurzaamheidseisen of stedenbouwkundige kwaliteitseisen. Hierdoor kan de gemeente worden aangemerkt als 'opdrachtgever' in het kader van de Europese aanbestedingsregelgeving. Vanwege de mogelijke financiële en juridische consequenties zal de gemeente uiterst terughoudend zijn in het stellen van dergelijke eisen.

Bij uitgifte van grond gelden de 'Algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente Woensdrecht'. Het college kan - schriftelijk - ontheffing verlenen met betrekking tot het al dan niet van toepassing verklaren van specifieke artikelen van deze algemene voorwaarden.

2.7 Wettelijke kaders en bevoegdheden raad en college

2.7.1 Grondprijzenbeleid en Europese regelgeving

Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen moet de gemeente bij transacties van gronden en vastgoed aan derden een marktconforme prijs rekenen bij de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een opstal. Dit is opgenomen in de Europese Notion of State Aid (Kader ter voorkoming van staatssteun). De staatssteunbepalingen zijn vastgelegd in de artikelen 107 tot en met 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Doorgaans is bij de verkoop geen sprake van staatssteun als de prijs residueel wordt bepaald of als verkoop plaatsvindt via een veiling/openbare biedprocedure. In gevallen waarbij de marktprijs niet wordt

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

verkregen middels een openbare biedprocedure dient de marktprijs verkregen te worden tegen tenminste de marktwaarde die door een onafhankelijk deskundige van onroerend goed is vastgesteld (door middel van taxatie).

2.7.2 Grondprijzenbeleid nationale wetgeving

De Omgevingswet regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en worden gewijzigd. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. Gemeenten zijn verplicht om de grondexploitatiekosten die zij maken ten behoeve van een kostenverhaalplichtig bouwplan te verhalen op de partij die het profijt ervan ondervindt. Dit is vastgelegd in afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om naast het kostenverhaal ook financiële bijdragen af te spreken, die bijdragen aan gebiedsontwikkeling of ruimtelijke kwaliteit. De wet kent allereerst een vrijwillige bijdrage (artikel 13.22 Omgevingswet). Daarnaast is er de mogelijkheid van een afdwingbare financiële bijdrage (artikel 13.23 Omgevingswet). Die loopt via regels in het omgevingsplan. De gemeente mag geen leges heffen in gevallen waarin het wettelijk verplichte kostenverhaal van toepassing is (artikel 13.6 Omgevingswet). Indien de gemeente het privaatrechtelijk spoor volgt, wordt een anterieure overeenkomst gesloten en dient de verplichte financiële bijdrage en het kostenverhaal daarin te worden afgesproken.

Voor het kostenverhaal - met name het niet-antérieure spoor - moet een en ander worden bepaald over de uitgifteprijs in het kader van inbrengwaardes en het sluitend maken van de exploitatie.

Daarnaast bepaalt de Gemeentewet (artikel 186) dat de begroting, de begrotingswijzigingen, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening moeten voldoen aan, bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven regels. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De BBV schrijft voor dat het gemeentelijke grondbeleid een actuele prognose bevat van de te verwachten resultaten om zodoende een totale inschatting te krijgen van het grondexploitatie resultaat.

Gemeenten sluiten overeenkomsten op allerlei gebieden. Denk bijvoorbeeld aan huurovereenkomsten, overeenkomsten tot uitgifte van grond of samenwerkingsovereenkomsten. De bevoegdheid te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en dus ook de bevoegdheid te besluiten tot het sluiten van een overeenkomst is een bevoegdheid van het college. Deze bevoegdheid is vastgelegd in artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet. De raad kan hier invloed op uitoefenen, doordat in de Gemeentewet verschillende inlichtingenplichten van het college zijn vastgelegd.

Bij het afstoten van grond is het van belang dat de bevoegdheden van het college en de raad worden vastgelegd, zodat er een transparant en eenduidig beleid gevoerd kan worden. Bij grondexploitaties stelt de raad de uitgifteprijs per project vast bij de vaststelling van de exploitatieopzet op basis van de uitgangspunten van het grondprijzenbeleid. Het college is bevoegd de betreffende percelen te verkopen binnen de bandbreedte van de vastgestelde grondprijs in de grondexploitatie.

Bij grondverkoop die buiten de grondexploitatie vallen is het van belang om slagvaardig en efficiënt op de markt in te spelen. Het is noodzakelijk om kortdurend te

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

handelen in de onderhandelingsfase om net zo slagvaardig te kunnen zijn als de partijen waarmee onderhandeld wordt. Daarom is snelle besluitvorming essentieel.

Met betrekking tot de informatieplicht van het college aan de raad wordt de volgende systematiek gehanteerd:

- verkoop van percelen snippergroen en reststroken: via de kwartaal- en eindrapportage, (informerend);
- verkoop van overige percelen, zowel die binnen als buiten de grondexploitatie vallen: één keer per half jaar (informerend).

Bij verkopen buiten een grondexploitatie vallen, informeert of raadpleegt het college de raad als volgt:

- bij een verkoopsom tot en met € 300.000,00 wordt de raad door het college achteraf geïnformeerd over de grondprijs;
- bij een verkoopsom van meer dan € 300.000,00 zal de raad door het college in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen te uiten met betrekking tot de hoogte van het verkoopbedrag, voordat het college een besluit neemt.

Uitzonderingen

In de navolgende gevallen zal de raad voorafgaand aan de grondverkoop worden gevraagd om wensen en bedenkingen te uiten over de grondprijs:

- indien de minimum grondprijs per m² wordt overschreden;
- voor de verkoop van gronden die geen onderdeel uitmaken van de vastgestelde kaders en waarvoor de raad niet vooraf een minimumprijs heeft vastgesteld.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

3. Grondprijzen woningbouw

3.1 Sociale woningbouw

Voor een sociale huurwoning geldt dat de huurprijs lager is dan de geldende huurliberalisatiegrens van de Woningwet. Een sociale huurwoning heeft een maximale huurprijs van € 900,07 (peildatum: 1 januari 2025). Dit bedrag betreft de kale huur (en dus geen huur inclusief servicekosten). Deze maximale huurgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld. Onder sociale huurwoningen vallen alle type woningen, mits ze voldoen aan de maximale huurgrens. Indien binnen tien jaar de woning wordt verkocht of verhuurd voor de vrije sector dient verrekening plaats te vinden op basis van de grondprijs in de vrije sector.

3.1.1 Grondprijzen sociale woningbouw

De grondprijzen voor sociale woningbouw (zowel koop als huur) zijn tot stand gekomen op basis van de comparatieve methode en de residuele methode. Indien de grondprijzen niet kostendekkend zijn voor het bouw- en woonrijp maken, wordt de uitgifteprijs aangevuld tot deze kostendekkend is.

Een bijzonder woontype is een woon-zorgcomplex. Het gaat hierbij om woon-zorgcomplexen op basis van extramurale zorg (woningen buiten de muren van een verzorgingstehuis). Dat wil zeggen: (zelfstandige) woningen met een eigen opgang gelegen in een complex waar ook zorgvoorzieningen worden aangeboden (aanleunwoningen). Deze zorg is meestal facultatief en wordt apart per woning in rekening gebracht. Voor sociale woon-zorgcomplexen en verzorgingshuizen zal de grondprijs in voorkomende gevallen per individueel geval middels een taxatie in opdracht van de gemeente worden bepaald.

Indien grond aan private partijen (niet zijnde woningcorporaties) wordt uitgegeven waarbij de verplichting bestaat om 30% sociale huur of sociale koop te realiseren, mag de doorbelasting van de grondcomponent aan een woningcorporatie of particuliere koper niet hoger zijn dan de grondprijs die de gemeente voor sociale woningbouw hanteert. Op deze wijze wordt ongewenste prijsopdrijving tegengegaan.

3.1.2 Afwijking kaveloppervlak sociale woningbouw

Grondgebonden

Het maximale kaveloppervlak voor grondgebonden sociale woningbouw mag gemiddeld - binnen hetzelfde plan/project - 150 m² per kavel bedragen. Om dit te berekenen wordt de in totaal uit te geven grond gedeeld door het aantal te realiseren sociale huurwoningen, waarbij de uitkomst maximaal 150 m² per kavel mag zijn. Het is dus mogelijk dat woningen die iets kleiner worden geprojecteerd de iets grotere kavels compenseren, mits het gemiddelde maximaal op 150 m² uitkomt.

Mocht de ontwikkelende partij ervoor kiezen de sociale woningbouw op kavels te projecteren die gemiddeld meer dan 150 m² groot zijn, dan dient het verschil tussen de gemiddelde maximum kavelgrootte van 150 m² en de werkelijke kavelgrootte te worden verrekend op basis van een taxatie die in opdracht van de gemeente wordt uitgevoerd.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

Gestapeld

De maximale bruto-vloeroppervlakte (BVO) voor gestapelde sociale woningbouw mag gemiddeld - binnen hetzelfde complex - 135 m² per wooneenheid bedragen. De bruto-vloeroppervlakte wordt vastgesteld aan de hand van een door de initiatiefnemer te overhandigen NEN 2580-meetrapport.

Mocht de ontwikkelende partij ervoor kiezen eenheden voor sociale woningbouw te projecteren die een BVO hebben dat het gemiddelde van 135 m² overstijgen, dan dient wordt de grondprijs volledig bepaald aan de hand van een taxatie die in opdracht van de gemeente wordt uitgevoerd.

3.1.3 Grondprijzen woonwagenstandplaatsen

De gemeente hanteert voor woonwagenstandplaatsen de grondprijzen zowel bij (sociale) huur als in het geval van koop een vaste grondprijs. Hierbij geldt dat de kavels een maximum oppervlak hebben van 250 m². Indien de grondprijs niet kostendekkend is voor het bouw- en woonrijp maken, wordt de uitgifteprijs aangevuld tot deze kostendekkend is.

3.2 Vrije sectorwoningbouw

Voor het vaststellen van de grondprijzen bij (grondgebonden) vrije sectorwoningbouw gaat de gemeente uit van een marktconforme uitgifteprijs die gebaseerd is op basis van een door een externe deskundige uitgevoerde taxatie. De taxatiewaarde is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte en positionering van de bouwkvael, het voorzieningsniveau en de typologie. In beginsel wordt de residuele methode gehanteerd, die wordt getoetst aan de comparatieve methode. De taxatiewaarde is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte en positionering van de bouwkvael, het voorzieningsniveau en de typologie. In de grondprijzenbrief is een minimumprijs opgenomen voor alle vrije sectorwoningbouw.

3.2.1 Vrije sector kavels (zelfbouw)

Voor het vaststellen van de grondprijzen voor kavels voor zelfbouw (grondgebonden) gaat de gemeente uit van een marktconforme uitgifteprijs die gebaseerd is op basis van een door een externe deskundige uitgevoerde taxatie. De taxatiewaarde is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte en positionering van de bouwkvael, het voorzieningsniveau en de typologie. In beginsel wordt de residuele methode gehanteerd, die wordt getoetst aan de comparatieve methode. In de grondprijzenbrief is een minimumprijs opgenomen voor alle vrije sectorwoningbouw.

3.2.2 Tiny houses

Voor tiny houses hanteert de gemeente dezelfde minimale grondprijs als voor reguliere vrije sector woningbouw. Deze prijs betreft een indicatie en is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte en positionering van de bouwkvael en het voorzieningsniveau.

3.2.3 Flex wonen

Voor flex wonen (verplaatsbare woningen/tijdelijke bebouwing) is de bepaling van de grondwaarde maatwerk. Dit wordt door een externe deskundige per project/locatie bepaald op basis van taxatie. De grondwaarde is onder andere van de afhankelijk van de exploitatieperiode, de huurprijs, de kwaliteit van de woningen zelf en de locatie.

3.2.4 Collectieve zelfbouw (CPO's)

Vanwege de grote verscheidenheid aan collectieve zelfbouw, wordt de grondprijs voor dit segment per project bepaald en is het maatwerk. Dit gebeurt door een externe deskundige op basis van taxatie.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

3.3 Gestapelde bouw koop

Bij de prijsbepaling van gestapelde bouw in de koop (vrije sector en sociale woningbouw) wordt uitgegaan van een marktconforme prijs, gerelateerd aan een prijs-kwaliteitstoets voor appartementen. Belangrijke argument om de prijs-kwaliteitstoets te hanteren is dat bijzondere kosten bij het realiseren van een appartementencomplex goed in deze methodiek kunnen worden verdisconteerd en vervolgens tot uiting kunnen komen in de grondprijs (het residu).

Voor appartementen geldt dat de grondwaarde geheel afhankelijk is van het bouwvolume, het afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een portiek- en galerijflat, maar bijvoorbeeld ook of de bergingen en parkeervoorzieningen onder het complex gerealiseerd worden of op maaiveldniveau. Gezien de vele variabelen bij deze categorie wordt de grondwaarde door middel van een prijsbepaling door een externe deskundige bepaald (taxatie).

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

4. Snippergroen en reststroken

4.1 Inleiding

De gronden die snippergroen of reststroken zijn en die in aanmerking komen voor verkoop worden over het algemeen gebruikt voor tuinuitbreidingen. Meestal gaat het om het kleine stroken grond die voor de gemeente geen belangrijke functie hebben. De grond maakt geen deel uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en heeft geen verkeerskundige betekenis. Verzoeken worden getoetst aan het vastgestelde groenbeleidsplan. In het groenbeleidsplan is een kaart opgenomen van kavels, percelen of stukken groen die mogelijk in aanmerking komen om te verkopen. De gemeente staat vooralsnog kritisch tegenover de verkoop van snippergroen en reststroken. Bij de afweging over de verkoop van deze stukken grond wordt klimaatadaptatie ook meegenomen. Daarnaast maakt de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen in het kader van de energietransitie deel uit van het afwegingskader.

Onder snippergroen en reststroken wordt verstaan: in de bebouwde kom gelegen percelen (met een maximale oppervlakte van 150 m²) die aanpalend aan het eigendom van de verzoeker zijn gelegen en als zodanig onlosmakelijk deel kunnen uitmaken van de woning van de verzoeker en niet kunnen worden aangemerkt als bouwkaavel.

4.2 Grondprijzen snippergroen en reststroken

Op de verkoop van snippergroen en reststroken zijn gestaffelde prijzen van toepassing, die afhangen van de grootte van het te verkopen perceel:

- 1-100 m²;
- 100-150 m².

Bij percelen groter dan 150 m² is geen sprake meer van snippergroen en reststroken. In dat geval wordt de grondprijs bepaald aan de hand van een door een externe deskundige uit te voeren taxatie. De kosten voor taxatie worden aan de koper doorberekend.

Uitzondering: indien snippergroen/reststroken worden aangewend voor de realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie wordt de grondwaarde bepaald door middel van een door een externe deskundige af te geven waardebeoordeling (taxatie).

4.3 Verhuur snippergroen en reststroken

In de "Algemene richtlijnen voor verkoop en verhuur en in gebruik geven van snippergroen en reststroken" op 10 juli 2014 door de raad vastgesteld, is bepaald dat snippergroen bij koopwoningen wordt verkocht en bij huurwoningen wordt verhuurd.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

4.4 Gratis gebruik van snippergroen en reststroken

Gronden waarin zich kabels en/of leidingen bevinden, komen in beginsel niet voor verkoop in aanmerking. De gemeente kan besluiten deze te verhuren of deze - onder voorwaarden - gratis in gebruik te geven, voor een periode van één jaar, te verlengen tot maximaal tien jaar. Voor het opstellen van de gebruiksovereenkomst en het aanvragen van een onderzoek naar kabels en leidingen wordt bij nieuwe verzoeken een eenmalige administratieve vergoeding in rekening gebracht.

4.5 Huuractualisatie snippergroen en reststroken

Door het in werking treden van de wet Markt en Overheid zijn gemeenten verplicht om verhuurprijzen te hanteren die kostprijs dekkend of marktconform zijn, zodat oneerlijke concurrentie wordt tegengegaan.

In gevallen dat er sprake is van een huurovereenkomst waarbij de huurprijs niet marktconform is of de verhuurvoorwaarden verouderd zijn, zal er een nieuwe huurovereenkomst worden aangegaan met partijen. Om te komen tot marktconforme verhuurprijzen zal de huurverhoging worden verspreid over drie jaar. De huurovereenkomsten zullen worden beëindigd indien huurders niet kunnen instemmen met de voorgestelde huurverhoging en de aangepaste verhuurvoorwaarden.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

5. Overige gronden

5.1 Agrarische gronden

Agrarische gronden die in eigendom van de gemeente zijn, kunnen - indien mogelijk - worden verhuurd, verpacht of verkocht. De grondprijzen van landbouwgrond zijn onder te verdelen in verkoopprijzen en pachtprizen. De gemeente hanteert de normen van landbouwgrond uitsluitend indien de grond daadwerkelijk is bestemd als agrarische grond. Bij verkoop of verhuur van landbouwgrond wordt de prijs per geval marktconform bepaald aan de hand van een taxatie door een externe deskundige. De kosten voor de taxatie worden doorberekend aan de koper of huurder van de grond.

Pacht

Bij het verpachten van gronden sluit de gemeente aan bij de door het Rijk jaarlijks vastgestelde maximum pachtprizen per regio. De vastgestelde pachtprizen zijn te vinden op <https://www.rvo.nl/onderwerpen/pachten-en-pachtovereenkomsten/maximale-pachtprizen>.

5.2 Kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen

Om een marktconforme prijs te bepalen komt de grondprijs van kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen in beginsel tot stand op basis van een waardebepaling (taxatie) door een externe deskundige. Het college is bevoegd om, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, te besluiten middels welke methode de grondprijs zal worden bepaald.

Voor deze bevoegdheid geldt een uitzondering in het geval dat de verplaatsing van een bedrijf noodzakelijk is; bijvoorbeeld omdat de huidige locatie ongewenst of noodzakelijk voor een andere ruimtelijke ontwikkeling is.

5.3 Niet-commerciële/maatschappelijke voorzieningen

De grondprijzen voor niet-commerciële/maatschappelijke voorzieningen worden per geval vastgesteld middels een residuele waardeberekening. In de parameters van de berekening zal rekening worden gehouden met de verhouding commercieel-maatschappelijk. Onder niet-commerciële/maatschappelijke voorzieningen vallen functies zoals welzijn, onderwijs en sport.

5.4 Zendmast

Per situatie worden de voorwaarden en prijzen door de gemeente bepaald. De grondprijs wordt (mede) gebaseerd op de comparatieve methode. Voor meer installaties/aanbieders per locatie wordt een extra bedrag gerekend.

5.5 Opstal of werk op, in of boven gemeentegrond

De vergoeding en voorwaarden voor het hebben en houden van een opstal of werk op, in of boven gemeentegrond wordt per situatie door de gemeente bepaald.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607

5.6 Erfpacht

Voor uitgifte van grond in erfpacht geldt de grondwaarde voor de betreffende bestemming zoals vastgelegd in dit grondprijzenbeleid. Jaarlijks wordt een erfpachtcanon aan de erfpachter in rekening gebracht. De gemeente gaat terughoudend om met de toepassing van erfpacht.

Grondprijzenbeleid

Zaaknummer : Z24.00757
Documentnummer : 2025.00607