

Grondprijzen gemeente Berg en Dal

2021



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
3.4	Agrarische gronden	4
3.5	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
	Bijlage Uitgiftecriteria	7

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.

2 Grondprijsbepaling

De grondprijzen voor verkoop worden nu herzien door middel van indexering op grond van het inflatiepercentage. Bij deze herziening bedraagt het inflatiepercentage 1,27% (inflatiecijfer 2020 consumentenprijzen bron CBS). De huurprijzen worden jaarlijks herzien op grond van de consumentenprijsindices (CPI) van het CBS, reeks alle huishoudens. Dit wordt zo opgenomen in de overeenkomsten.

De grondprijzen herzien we eens in de 5 jaar algeheel door de gemeente of een externe deskundige. Dit moet dus gebeuren bij de volgende herziening voor 2022/2023.

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 groen!; of
- die geen deel uitmaken van de openbare ruimte, maar de bestemming woondoeleinden hebben; en
- niet zijnde bedrijfskavels en gronden t.b.v. trafo/msr.

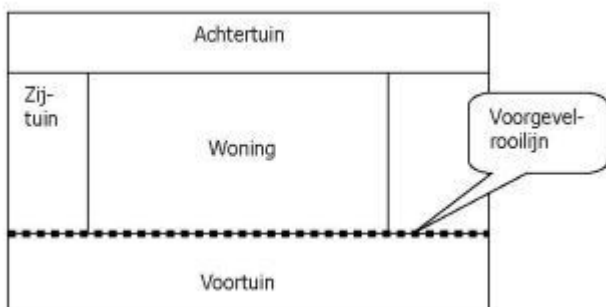
Hierbij worden afwijkende prijzen gebruikt voor:

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 door middel van indexering op grond van het inflatiepercentage (consumentenprijzen). Bij deze herziening bedraagt het inflatiepercentage 1,27% (inflatiecijfer 2020).

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 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/msr.

De overige gronden in het geval van verkoop per geval waarderen 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	€ 53,-
	Achterstroken	€ 104,-
Overbodige gronden		€ 31,-
Bedrijfskavels nu in de verkoop	Zichtlocaties	€ 113,-
	Overige (niet zicht-) locaties	€ 101,-
Toekomstige bedrijfskavels		Waardebepaling gemeente (residueel) of taxatie
Agrarische gronden		€ 6,-
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.

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 € 51,00.

4.4 Terrassen

Voor terrassen geldt één tarief van € 25 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
Volkstuinen		€ 0,25 (min. € 25,-) p/j
Agrarisch gebruik		€ 0,20 (min. € 51,-) p/j
Jachtrecht	Vast bedrag	€ 101,- per jaar
Parkeerterreinen		Waardebepaling gemeente
Terrassen		€ 25,- per 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	€ 5.064,- ¹
	Commercieel medegebruik	€ 2.532,-

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 geïntariseerd 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.

Bijlage Uitgiftecriteria

Binnengekomen verzoeken leggen we voor aan de afdeling openbare ruimte ter beoordeling. Na deze interne beoordeling krijgen aanvragers een antwoord hierop.

De volgende beleidsrichtlijnen verkoop en verhuur worden gevolgd:

1. De te verhuren of verkopen grond grenst rechtstreeks aan het perceel van de aanvrager;
2. Indien kabels en/of leidingen en of riolering in de betreffende grond bevinden verkopen we de grond niet. Onder voorwaarden kunnen we de grond eventueel wel verhuren.
3. Zogenaamd "Structureel Groen" verkopen en verhuren we niet.
Onder structureel wordt verstaan: groen dat een functioneel en/of beeldbepalend karakter heeft.
Groen dat in de volgende hoedanigheid voorkomt in de gemeente wordt gezien als structureel groen:
 - Groen met een ruimtelijke functie. Hierbij moet men denken aan parken of aan (on)toegankelijke grote groene ruimte.
 - Groen met een ruimtelijke scheidingsfunctie. Dit betreft groen aan de rand van een woonwijk casu quo tussen woonwijken, woningblokken.
 - Groen in de kom gelegen in of langs het wegprofiel. Dit betreft over het algemeen kleinere stukken groen. Dit groen is onder te verdelen in groen dat een functie vervult (afscherming, verkeersgeleiding) en/of een beeldbepalend karakter heeft.
 - Groen dat een meerwaarde geeft aan de woonomgeving.
4. Zogenaamd "Niet Structureel Groen" kan verkocht of onder voorwaarden verhuurd worden. Niet structureel groen heeft geen duidelijke groenfunctie.

Richtlijnen voor niet structureel groen:

- Groen langs zijgevels, achterzijden en/of achter parkeerplaatsen en liggende niet direct aan de rijbaan kunnen we verkopen of verhuren indien andere aanwonenden hierop geen direct uitzicht hebben. Als andere bewoners op een groenstrook uitzien moet het "groene" uitzicht gewaarborgd blijven.
 - Groen gelegen niet direct langs de rijbaan en grenzend aan een particulier perceel (dus gescheiden door een voet- of fietspad) kunnen we verkopen of verhuren.
 - Groen gelegen direct langs de rijbaan en grenzend aan een particulier perceel (dus niet gescheiden door een voet- of fietspad, parkeerplaats enzovoort) kunnen we alleen verhuren.
 - Groen vrijkomend bij eventuele kadastrale grenscorrecties kunnen we verkopen of verhuren.
 - Groen langs het wegprofiel dat om (toekomstige) verkeersveiligheid of in verband met reconstructies en/of vernieuwing en onderhoud van de openbare riolering en dergelijke van belang zijn verkopen we niet.
5. Aan huurders verkopen we geen grond.
 6. Versnippering willen we zo veel mogelijk voorkomen. Stroken gelegen bij een aaneengeschakelde bebouwing kan men alleen kopen of huren als alle bewoners uit zo'n blok interesse hebben.
 7. Gronden welke gelegen zijn binnen een recent gerealiseerd (woning)bouwproject verkopen of verhuren we eerste vijf jaar (na realisatie) niet.
 8. Gronden die geschikt zijn voor mogelijke klimaatmaatregelen verkopen we niet. Onder voorwaarden kunnen we de grond eventueel wel verhuren (onder andere het opnemen van klimaatregelen in een huurovereenkomst).