



GRONDPRIJSBRIEF 2024

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn vergadering van 5 december 2023 en treedt in werking op 1 januari 2024.



Inhoud

Inleiding	4
1. Industrierterreinen	5
2. Detailhandel, horeca en overige commercieel	6
3. Sociale woningbouw	7
4. Maatschappelijke voorzieningen	8
5. Groenstroken en restpercelen	9
6. Volkstuinen en weidegrond	11
7. Zendmasten	12



Inleiding

Elk jaar stelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland de grondprijzen vast. Dit wordt gedaan op basis van onder andere prijsadviezen van externe adviesbureaus en (lokale) makelaars. De in de Grondprijsbrief 2024 vastgestelde uitgifteprijzen zijn de grondprijzen die de gemeente Schouwen-Duiveland hanteert bij de uitgifte van gronden per 1 januari 2024.

Bevoegdheden raad en college

De gemeenteraad stelt het kader voor uitgifteprijzen van (bouw)grond. Grondprijzen worden marktconform vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders stelt de jaarlijkse Grondprijsbrief vast. De afzonderlijke bevoegdheden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders staan beschreven in de Nota Grondbeleid 2018 van de gemeente Schouwen-Duiveland.

Industrieterreinen

1

1.1 Zierikzee – Industrieterrein Straalweg 2

Kern	Prijs per m2 exclusief btw	Prijs per m2 inclusief btw
Zierikzee - Industrieterrein Straalweg 2	€ 99	€ 119,79

De genoemde bedragen met betrekking tot de verschuldigde omzetbelasting zijn gebaseerd op het tarief van 21 %.

Detailhandel, horeca en overige commercieel

2

Het betreft bedrijfsruimten die aan te merken zijn als onroerende zaken bestemd voor onder meer horeca, kleinhandelsbedrijf, ambachtsbedrijf en overige commerciële bedrijven waarin zich een voor het publiek toegankelijke lokaal bevindt, bestemd voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening.

Gelet op de diversiteit aan detailhandel, horeca en overig commerciële bedrijfsruimten wordt met betrekking tot uitgifteprijs maatwerk geleverd. De uitgifteprijs van bouwgrond voor commerciële bedrijfsruimte wordt in opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland door een onafhankelijk taxateur gewaardeerd.

Sociale woningbouw

3

De gemeente Schouwen-Duiveland kent sociale woningbouw waarin woningbouwvereniging Zeeuwend het grootste marktaandeel heeft. Sociale woningbouw kenmerkt zich in woningen die bedoeld zijn om zonder winstoogmerk te verhuren aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te kopen of tegen een hoge huurprijs te huren.

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare huurwoning als de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens voor tweepersoonshuishoudens. Vanaf 1 januari 2023 is de huurgrens € 808,06.

De grondprijs voor een bouwkaavel voor een sociale huurwoning bedraagt € 20.000 (exclusief btw) onder de voorwaarde dat de koper na realisatie van de nieuwe sociale huurwoning een sociale huurwoning uit de bestaande voorraad verkoopt voor een maximaal bedrag van € 200.000 om zo doorstroming te bevorderen. De grondprijs van € 20.000 wordt per 1 juli 2024 verhoogt met hetzelfde percentage als waarmee woningbouwverenigingen de huur mogen verhogen. De prijs voor de bouwkaavel is nooit lager dan de laatst geldende prijs.

In geval er na 3 jaar tegenover de te realiseren nieuwbouwwoning(en) binnen de afspraken geen te verkopen huurwoning(en) uit de bestaande woningvoorraad staat (staan) dan geldt een hogere koopprijs voor de verkochte kavels van € 22.500.

Per project wordt ingezet om minimaal 70 % (van het aantal gerealiseerde nieuwe woningen) vanuit de bestaande woningvoorraad in dezelfde kern te verkopen. Voor de overige 30% kan verkoop in een andere kern plaatsvinden.

Maatschappelijke voorzieningen

4

Wij hebben verschillende maatschappelijke voorzieningen. Bij maatschappelijke voorzieningen gaat het om ruimte voor bijvoorbeeld: buurt- of wijkgebouwen, onderwijs, sport, kunst en cultuur. Het publieke karakter bepaalt of iets maatschappelijk is.

Omdat wij verschillende soorten maatschappelijk vastgoed hebben, leveren wij maatwerk voor de uitgifteprijsen. Wij sluiten aan bij artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968 waarbij de waarde in het economisch verkeer leidend is. In elk geval is de uitgifteprijs minimaal de kostprijs, zoals die zou ontstaan bij voortbrenging door een onafhankelijke derde. De uitgifteprijs van bouwgrond voor maatschappelijk vastgoed wordt in opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland door een onafhankelijk taxateur gewaardeerd.

Groenstroken en restpercelen

5

Groenstroken zijn percelen grond die wij als openbaar groen gebruiken. Restpercelen zijn percelen grond die wij niet als openbaar groen gebruiken. Vaak zijn restpercelen bestraat of geasfalteerd zijn. Meer informatie vindt u in onze 'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015'.

Nummer	Kern	Prijs per m2 tot en met 50 m2	Prijs per m2 51 tot en met 100 m2
1	Brouwershaven	€ 99	€ 93
2	Bruinisse	€ 118	€ 111
3	Burgh-Haamstede	€ 125	€ 117
4	Dreischor	€ 92	€ 86
5	Ellemeet	€ 92	€ 86
6	Kerkwerve	€ 92	€ 86
7	Nieuw-Haamstede	€ 138	€ 130
8	Nieuwerkerk	€ 118	€ 111
9	Noordgouwe	€ 92	€ 86
10	Noordwelle	€ 92	€ 86
11	Oosterland	€ 99	€ 93
12	Ouwerkerk	€ 99	€ 93
13	Renesse	€ 125	€ 117
14	Scharendijke	€ 99	€ 93
15	Schuddebeurs	€ 118	€ 111
16	Serooskerke	€ 92	€ 86
17	Sirjansland	€ 92	€ 86
18	Westerschouwen	€ 125	€ 117
19	Zierikzee	€ 125	€ 117
20	Zonnemaire	€ 92	€ 86
21	Overige kernen (waaronder Brijdorpe, Elkerzee en Looperskapelle)	€ 92	€ 860

De bovengenoemde prijzen voor groenstroken en restpercelen zijn voor groenstroken en restpercelen die niet groter zijn dan 100 m2. Als de groenstroken en restpercelen groter zijn dan 100 m2 en/of een andere bestemming hebben dan 'groen' en/of 'verkeer' vragen wij een onafhankelijke taxateur de prijs te bepalen. Alle genoemde bedragen zijn exclusief de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting.

Huur

Bepaalde groenstroken en restpercelen verkopen wij niet. In sommige gevallen kunt u deze van ons huren. De huurprijs is een percentage van de grondprijs. Voor 2024 is dit percentage 4,5 %.

Volkstuinen en weidegrond

6

Wei of tuin	Prijs
Volkstuin	€ 0,30 per m ²
Wei voor paarden	€ 1.112,50 per hectare, minimaal € 150
Wei voor schapen en klein vee	€ 535 per hectare, minimaal € 150

Zendmasten

7

De ondergrond voor het plaatsen van zendmasten verkopen wij niet. Voor het gebruik van deze grond vestigen wij een zakelijk recht van opstal voor de duur van 10 of 15 jaar. Per jaar brengen wij hiervoor een retributie in rekening.

Retributie voor zendmasten per jaar:

Retrebutie	Bedrag
Retributie (van 30 m2 tot en met 70 m2)	€ 5.500
Toeslag voor elke extra m2	€ 25
Toeslag hoogte van 40 m1 tot 60 m1	€ 500
Toeslag hoogte per 10 m1 boven 60 m1	€ 125
Toeslag per extra provider	€ 1.250

De retributie wordt jaarlijks per 1 januari van enig jaar verhoogd op basis van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

E gemeente@schouwen-duiveland.nl

W www.schouwen-duiveland.nl