

GRONDPRIJZENBELEID 2019-2023

Gemeente **Woensdrecht**



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Aanleiding actualisatie Grondprijzenbeleid	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Gemeentelijk beleid	4
2.1	Algemene uitgangspunten	4
2.2	Herzien	4
2.3	Overgangsrecht	4
2.4	Grondwaardebepaling	4
2.5	Grondwaardeberekening	5
2.6	Bepaling grondprijzen	5
2.7	Bouw- en woonrijp opleveren van gronden	6
2.8	Betaling koopsom	6
2.9	Uitgifte grond	6
2.10	Bevoegdheden college en raad	6
3	Grondprijzen sociale woningbouw	7
3.1	Sociale woningbouw	7
3.2	Grondprijs sociale woningbouw	8
3.3	Afwijking kaveloppervlak	8
4	Grondprijzen vrije sector woningbouw	9
4.1	Vrije sector woningbouw	9
4.2	Uitgifte bouwgrond	9
5	Gestapelde bouw	9
6	Snippergroen en reststroken	9
6.1	Inleiding	9
6.2	Grondprijzen 'Snippergroen en reststroken'	10
6.3	Verhuur 'Snippergroen en reststroken'	10
6.4	Gratis gebruik van 'Snippergroen en reststroken'	10
6.5	Huuractualisatie 'Snippergroen en reststroken'	10
7	Overige gronden	10
7.1	Agrarische gronden	10
7.2	Uitgifte overige gronden	10
7.3	Bedrijven	11
7.4	Commerciële voorzieningen	11
7.5	Niet commerciële / maatschappelijke voorzieningen	11
7.6	Het hebben en houden van een zendmast	11
7.7	Het hebben en houden van een opstal op gemeentegrond	11
7.8	Erfpacht	11
7.9	Uitgifte overige gronden	12
8	Overgangsbepaling	12
8.1	Overgangsbepaling	12

1 Inleiding

Voor u ligt het Grondprijzenbeleid 2019-2023. Het Grondprijzenbeleid maakt inzichtelijk tegen welke prijzen gronden door de gemeente Woensdrecht kunnen worden uitgegeven.

Het grondprijzenbeleid vormt het kader van de waardebeoordeling en prijsvorming bij verkoop van (bouwrijpe) 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 uitgifte categorieën zoals woningbouw, agrarisch, bedrijven en groen etc.. Per categorie is de waardebeoordelingsmethode en / of de grondwaarde vastgelegd.

Het Grondprijzenbeleid vervult de volgende functies:

- het geeft kaders voor het vaststellen van grondprijzen;
- het stelt grondprijzen vast;
- het biedt de gemeente de mogelijkheid om een transparant beleid te voeren.

1.1 Doelstelling

Het doel van dit gemeentelijk grondprijzenbeleid is het op transparante en eenduidige wijze vastleggen van de grondprijzen en het bieden van financiële kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht gronden kan uitgeven. De grondprijzen dienen als basis voor grondverkoop, gemeentelijke grondexploitaties en exploitatieovereenkomsten.

1.2 Aanleiding actualisatie Grondprijzenbeleid

Het voorgaande Grondprijzenbeleid 2014-2016 is op 10 juli 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Naar aanleiding van het verstrijken van de termijn van deze nota is het grondprijzenbeleid geactualiseerd en bijgesteld.

Het uitgangspunt is het hanteren van een marktconforme grondprijs. Bij het bepalen van de grondprijs zijn dan meerdere aspecten van belang, zoals bijvoorbeeld:

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

Een marktconforme grondprijs houdt dus niet alleen rekening met het beoogde programma en de locatie, maar ook met de situatie op de onroerend goedmarkt.

Er is een aantal methodieken beschikbaar om tot bepaling van de grondprijs te komen. Deze methoden zijn nader benoemd in dit beleidsdocument.

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 het moment van vaststellen van de verkoopvoorwaarden.

1.3 Leeswijzer

Het Grondprijzenbeleid is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de verschillende uitgangspunten die van toepassing zijn op het verkopen van gronden.

In de hoofdstukken 3, 4, 5, 6 en 7 worden de grondprijzen per functie besproken. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de toepassing en overgangsbepaling.

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;
- 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.);
- landbouwgrond;
- snippergroen en reststroken;
- 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 benoemd. Het hanteren van een grondprijzenbeleid draagt bij aan:

- duidelijkheid naar het gemeentebestuur;
- eenduidig en transparant handelen naar verschillende partijen (particulieren, marktpartijen, etc.);
- 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 vormen voor de opstelling en actualisatie van grondexploitaties.

Verder geldt dat alle genoemde grondprijzen in deze nota exclusief BTW en kosten koper zijn. Aan de in deze nota genoemde prijzen kunnen geen rechten worden ontleend.

2.2 Herzien

Het Grondprijzenbeleid zal eenmaal in de vier jaar worden herzien. Hierdoor kan er tijdig worden geanticipeerd op eventuele marktontwikkelingen. Mochten zich er tussentijds substantiële marktontwikkelingen voordoen, dan zal het Grondprijzenbeleid op de gebruikelijke wijze hierop tussentijds worden aangepast.

2.3 Overgangsrecht

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

2.4 Grondwaardebepaling

Als uitgangspunt bij verkoop van grond(-en) wordt gehanteerd de in dit grondprijzenbeleid vastgestelde grondprijzen of de in opdracht van de gemeente

Woensdrecht getaxeerde waarde van de grond. De ligging van de grond is van grote invloed op de waardebepaling van de grond.

Voor het vaststellen van de diverse grondprijzen gaat de gemeente Woensdrecht uit van een marktconforme verkoopprijs gebaseerd op de vastgestelde grondprijzen in grondprijzenbeleid of op een taxatierapport van een externe deskundige. Als methodiek geldt in beginsel de residuele grondwaarde en comparatieve methode. 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.

2.5 Grondwaardeberekening

Bij het bepalen van de grondwaarde is het van belang om te weten uit welke onderdelen de grondwaarde is opgebouwd en hoe de verschillende partijen deze grondwaarde bepalen. De grondwaardebepaling vanuit de gemeente heeft een ander uitgangspunt dan die van een ontwikkelaar of een corporatie.

De gemeente bepaalt de grondwaarde aan de hand van de boekwaarde, bouwrijp- en woonrijp maken en bijkomende kosten. Al deze kosten bij elkaar opgeteld zijn de minimale grondwaarde, mits deze minimale grondwaarde niet hoger is dan de feitelijke marktwaarde.

Een ontwikkelaar bepaalt allereerst de verkoopwaarde van de opstallen. Hierop worden de bouwkosten, bijkomende kosten, winst en risico in mindering gebracht. Het resterende bedrag is de maximale grondprijs. Een corporatie bepaalt voor welk bedrag de woning maximaal verhuurd kan worden per maand en berekent de restwaarde van de woning. De onderhoudskosten en verhuurkosten worden op dit bedrag in mindering gebracht. Het resterende bedrag is de maximale waarde waarvoor de woning ontwikkeld kan worden.

De verschillende manieren van grondwaardebepaling kunnen ertoe leiden dat partijen de grondprijzen anders interpreteren.

Bron: www.exponentbv.nl

2.6 Bepaling grondprijzen

De grondprijzen komen tot stand door middel van de grondwaardemethodieken: residuele grondwaardeberekening en / of de comparatieve methode.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode is een top-down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) 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.

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.

2.7 **Bouw- en woonrijp opleveren van gronden**

De gronden die de gemeente levert ten behoeve van woningbouwprojecten, de bouw van bedrijven en de bouw voor detailhandel worden bouwrijp opgeleverd. De kosten voor het bouwrijp maken van de grond zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Bij het opleveren van grond wordt ervan uitgegaan dat:

- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- de grond milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming;
- alle genoemde grondprijzen excl. BTW zijn;
- de gronden worden geleverd met 'kosten koper';
- het openbaar gebied door de gemeente woonrijp wordt gemaakt.

Het is voor het college mogelijk schriftelijke ontheffing te verlenen van de bovenstaande uitgangspunten.

2.8 **Betaling koopsom**

De betaling van de koopsom vindt plaats op de wijze waarop dit is vastgesteld in de 'algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente Woensdrecht'. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijke ontheffing verlenen aan deze algemene verkoopvoorwaarden.

2.9 **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 o.a. opgenomen de grondprijzen, het uitgiftebeleid en de verkoopvoorwaarden.

Bij het verkopen van 'snippergroen' en 'agrarische gronden' zullen de bestaande overeenkomsten en aanpalende grondeigenaren als eerste in de gelegenheid worden gesteld om over te gaan tot aankoop.

2.10 **Bevoegdheden college en raad**

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 gemeenteraad worden vastgelegd, zodat er een transparant en eenduidig beleid gevoerd kan worden. Bij grondexploitaties stelt de raad de uitgifteprijzen 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 in te spelen op de markt. Het is noodzakelijk om kortaant te handelen in de onderhandelingsfase om net zo slagvaardig te kunnen zijn als de partijen waarmee onderhandeld wordt. Daarom is snelle besluitvorming essentieel.

In artikel 169 Gemeentewet staan verschillende inlichtingenplichten van het college aan de raad.

Bij het sluiten van een overeenkomst moet het college in twee gevallen vooraf aan de raad inlichtingen verstrekken:

- Als de raad daarom vraagt;
- Als de overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college pas een besluit nadat het de raad in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten.

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

- Verkoop van percelen snippergroen en reststroken: één keer per half jaar, (informerend);
- Verkoop van overige percelen, zowel binnen- als buiten de grondexploitatie vallende: één keer per half jaar (informerend).

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

- Bij een verkoopsom tot en met € 300.000,- wordt de raad door het college achteraf geïnformeerd over de grondprijs.
- Bij een verkoopsom van meer dan € 300.000,- 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, alvorens uw 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 onderschreden;
- Voor de verkoop van gronden die geen onderdeel uitmaken van de vastgestelde kaders en waarvoor de raad niet vooraf een minimum prijs heeft vastgesteld.

3 Grondprijzen sociale woningbouw

Voor de uitgifte van bouw kavels met de bestemming woningbouw wordt onderscheid gemaakt in huurwoningen en koopwoningen (zie hoofdstuk 4), waarbij de categorie koopwoningen nog wordt onderverdeeld in grondgebonden en gestapelde woningen (zie hoofdstuk 5).

3.1 Sociale woningbouw

Sociale woningbouw is onder te verdelen in drie categorieën: sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen en bijzondere woontypen.

Voor een sociale huurwoning geldt dat de huurprijs lager is dan de geldende huurliberalisatiegrens van de woningwet, in het jaar van ingebruikname van de nieuwe woning. Een sociale huurwoning heeft een maximale huurprijs van € 720,42 (peildatum 1 januari 2019). Dit bedrag betreft de kale huur (en dus geen huur inclusief servicekosten).

Deze maximale huurgrens wordt jaarlijks aangepast op basis van het prijsindexcijfer. Onder sociale huurwoningen vallen alle type woningen, mits ze voldoen aan de

maximale huurgrens. Indien binnen 10 jaar de woning wordt verkocht of verhuurd voor de vrije sector dient na verrekening plaats te vinden op basis van de grondprijs in de vrije sector.

Een goedkope koopwoning heeft een maximale verkoopprijs van € 200.000,- 'vrij op naam' op basis van de begripsbepaling in de vastgestelde gemeentelijke Woonvisie 2015. Deze maximale verkoopprijs wordt bij de herziening van de Woonvisie geactualiseerd.

Bijzondere woontypen zijn te onderscheiden in twee woonvormen:

1. **Centraal wonen en groepswoningen:** het gaat hier om verschillende collectieve woonvormen, waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair. De eenheden kunnen zelfstandig zijn (centraal wonen) of onzelfstandig zijn met toezicht en/of begeleiding (groepswonen).
2. **Woon-zorgcomplex:** het gaat hierbij om woon-zorgcomplexen op basis van extramurale zorg (woningen buiten de muren van een verzorgingsstehuis). 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.

3.2 Grondprijs sociale woningbouw

De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn tot stand gekomen op basis van de comparatieve methode.

Huur/koop	Type	Factor	m² prijs	Kavelgrootte maximale m²
Sociale huurwoningen	Grondgebonden	1	€ 150,00	135 m ²
Goedkope koopwoningen	Grondgebonden	1	€ 150,00	135 m ²

Voor sociale woon-zorgcomplexen & verzorgingshuizen zal de grondprijs in voorkomende gevallen per individueel geval middels een taxatie in opdracht van de gemeente worden bepaald.

3.3 Afwijking kaveloppervlak

De gemeente hanteert voor sociale woningbouw een maximum kaveloppervlak van 135 m². Mocht de ontwikkelende partij ervoor kiezen de sociale woningbouw op een grotere kavel te projecteren, dan dient het verschil tussen de maximum kavelgrootte en de werkelijke kavelgrootte te worden verrekend op basis van een taxatie die in opdracht van de gemeente wordt uitgevoerd.

4 Grondprijzen vrije sector woningbouw

Voor de uitgifte van bouw kavels met de bestemming woningbouw wordt onderscheid gemaakt in koopwoningen en huurwoningen (zie hoofdstuk 3), waarbij de categorie koopwoningen nog wordt onderverdeeld in grondgebonden en gestapelde woningen (zie hoofdstuk 5).

4.1 Vrije sector woningbouw

Voor het vaststellen van de grondprijzen bij **vrije sector woningbouw (grondgebonden)** gaat de gemeente uit van een marktconforme uitgifteprijs gebaseerd op een taxatierapport van een externe deskundige. Als methodiek geldt in beginsel de comparatieve methode. De grondprijs is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte van de bouwkaavel, het voorzieningsniveau en de typologie.

4.2 Uitgifte bouwgrond

De grondprijzen voor **vrije sector woningbouw (kavels)** worden afgerekend per m² en worden bepaald op basis van een marktconforme prijs. Per situatie wordt bekeken welke methode dient te worden gehanteerd om een marktconforme prijs te bepalen. Voor de uitgifte van bouwkaavels in een plangebied wordt een uitgifteplan opgesteld. In het uitgifteplan zijn o.a. opgenomen de grondprijzen, het uitgiftebeleid en de verkoopvoorwaarden.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de gemeente het noodzakelijk acht om aanvullende eisen aan de vastgoedontwikkeling te stellen bij een grondverkoop. 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.

5 Gestapelde bouw

Bij de prijsbepaling van **vrije sector woningbouw (gestapeld)** 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 ook 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 taxatie door een externe deskundige bepaald.

6 Snippergroen en reststroken

6.1 Inleiding

Het verkopen van snippergroen en reststroken vindt doorgaans plaatst met als doel gemeentelijke onderhoudskosten te beperken en burgers de mogelijkheid te geven hun eigendom verder uit te breiden. De gronden die groen- of reststroken zijn en die in aanmerking komen worden over het algemeen gebruikt voor tuinuitbreidingen. Over het algemeen betreft het kleine stroken grond die voor de gemeente geen belangrijke functie meer hebben. De grond maakt geen deel (meer) uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin verkeersgeleiding. Verzoeken worden getoetst aan het vastgestelde Groenbeleidsplan.

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

6.2 Grondprijzen 'Snippergroen en reststroken'

Op de verkoop van 'snippergroen en reststroken' is de volgende prijs van toepassing:

De eerste 100 m2	(0-100 m2)	€ 95,- per m2 k.k.
De volgende 50 m2	(100-150 m2)	€ 65,- per m2 k.k.
➤ Groter dan 150 m2: Taxatie waarde van de grond door externe deskundige in opdracht van de gemeente.		

Uitgezonderd: Wanneer het snippergroen / de reststroken aangewend worden voor de realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie door een externe deskundige.

6.3 Verhuur 'Snippergroen en reststroken'

In de "Algemene richtlijnen voor verkoop en verhuur en in gebruik geven van snippergroen en reststroken" vastgesteld d.d. 10 juli 2014 door de raad is bepaald: Snippergroen wordt verkocht bij koopwoningen en verhuurd bij huurwoningen. De gemeente hanteert een huurprijs van 2,5% van de verkoopwaarde, met een minimale opbrengst van € 50,00 per jaar.

6.4 Gratis gebruik van 'Snippergroen en reststroken'

Gronden waarin zich kabels en/of leidingen bevinden komen niet voor verkoop- of verhuur in aanmerking, maar kunnen gratis in gebruik worden gegeven. 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 van € 100,00.

6.5 Huuractualisatie 'Snippergroen en reststroken'

Voor het kunnen voeren van een transparant en eenduidig beleid is het van belang dat voor een ieder dezelfde huurvoorwaarden en grondprijzen gelden. Deze uitgangspunten worden tevens bekrachtigd door het in werking treden van de wet Markt en Overheid. Door deze wet zijn gemeenten verplicht om huurprijzen 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 huurprijzen 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 hedendaagse verhuurvoorwaarden.

7 Overige gronden

7.1 Agrarische gronden

Agrarische gronden in eigendom van de gemeente kunnen indien mogelijk verhuurd, verpacht of verkocht worden.

De grondprijzen van landbouwgrond zijn onder te verdelen in verkoopprijzen en pachtprizen. De gemeente hanteert de normen van landbouwgrond enkel en alleen als de grond daadwerkelijk is bestemd als zijnde 'agrarische' landbouwgrond.

Indien landbouwgronden worden verkocht wordt de prijs bij verkoop per geval marktconform bepaald aan de hand van een taxatierapport door een externe deskundige. De verhuurprijs bedraagt 5% van de getaxeerde waarde van de grond.

Pacht

Bij het verpachten van gronden sluit de gemeente aan bij de door de Rijksoverheid jaarlijks vastgestelde maximum pachtprizen per regio. De vastgestelde pachtprizen zijn te vinden op: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/pachtnormen-en-prijzen>

7.2 Kantoren

Om een marktconforme prijs te bepalen komt de grondprijs van kantoren in beginsel tot stand op basis van een taxatierapport van een externe deskundige. Het college is bevoegd om, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, te besluiten middels welke methode de grondprijs zal worden bepaald.

7.3 Bedrijven

Voor de realisatie van nieuwe bedrijven wordt de grondwaarde situationeel bepaald aan de hand van een 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. De bovenstaande beleidsregels gelden met uitzondering van het geval dat de verplaatsing van een bedrijf noodzakelijk is (huidige locatie is ongewenst of noodzakelijk voor een andere ruimtelijke ontwikkeling).

7.4 Commerciële voorzieningen (winkels/ horeca e.d.)

Gezien de sterk locatie gebonden functie is de residuele grondwaardemethodiek het meest geschikt voor het berekenen van de grondprijs voor commerciële voorzieningen. Dit sluit niet uit dat er wel een zekere vergelijking dient plaats te vinden met omliggende gemeenten (comparatieve methode) om de aantrekkelijkheid van de gemeente Woensdrecht als vestigingsplaats voor deze voorzieningen te behouden.

7.5 Niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen (welzijn, onderwijs, sport e.d.)

De grondprijzen voor niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen zullen per geval worden vastgesteld middels een residuele waardeberekening. In de parameters van de berekening zal rekening gehouden worden met de verhouding maatschappelijk/commercieel.

7.6 Het hebben en houden van een zendmast

Per situatie worden de juiste voorwaarden en prijzen door de gemeente bepaald.

7.7 Het hebben en houden van een 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.

7.8 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 ter grootte van 5% van de grondwaarde. De gemeente gaat terughoudend om met de toepassing van erfpacht.

7.9 Uitgifte overige gronden

Bij grondverkoop die niet zijn opgenomen in dit grondprijzenbeleid zal voor het bepalen van de verkoopprijs voorafgaand aan de verkoop een taxatie door een externe deskundige worden opgesteld.

8 Overgangsbepaling

8.1 Overgangsbepaling

Het grondprijzenbeleid 2019-2023 is van toepassing op toekomstige nieuwe grondexploitaties en actualisatie van bestaande grondexploitaties vanaf 1 januari 2020. Uitzondering hierop vormen bestaande afspraken, opties en overeenkomsten, indien voor vaststelling van het grondprijzenbeleid 2019-2023 overeengekomen.