



# **GRONDPRIJSBRIEF 2018**

**GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND**

# Inhoud

## **1. Woningbouw**

- 1.1 Kerkwerve - WBP 'Vuuf Gemeten 2'
- 1.2 Nieuwerkerk - WBP 'd'Heule'
- 1.3 Oosterland - WBP 'Oostkenshil 2'
- 1.4 Renesse - WBP 'Hogezoom'
- 1.5 Zierikzee - WBP 'Poortambacht 11'

## **2. Bedrijven- en industrieterreinen**

- 2.1 Bruinisse - Industrieterrein fase 3
- 2.2 Zierikzee - Industrieterrein 'Straalweg 2'
- 2.3 Zierikzee - Business Park Noordwest
- 2.4 Zierikzee - Business Park Zuidoost
- 2.5 Zierikzee - Business Park Centrum
- 2.6 Zierikzee - Gouwepoort

## **3. Detailhandel, horeca en overig**

## **4. Sociale woningbouw**

## **5. Maatschappelijke voorziening**

## **6. Groenstroken en restpercelen**

## **7. Uitgifte in erfpacht**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn vergadering van  
21 december 2017 en in werking getreden op 1 januari 2018

# Hoofdstuk

# 1

## 1.1 KERKWERVE – WBP ‘VUUF GEMETEN 2’

ADRES	GEMIDDELTE PRIJS PER M2	TOTAAL (exclusief BTW)	TOTAAL (inclusief BTW)
3 Vuuf Gemeten 7 ± 646 m <sup>2</sup>	€ 165,00 per m <sup>2</sup>	€ 106.590,00	€ 128.973,90
4 Vuuf Gemeten 9 ± 41 m <sup>2</sup>	€ 165,00 per m <sup>2</sup>	€ 6.765,00	€ 8.185,65
4 Vuuf Gemeten 9 ± 687 m <sup>2</sup>	€ 180,00 per m <sup>2</sup>	€ 123.660,00	€ 149.628,60

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

## 1.2 NIEUWERKERK – WBP ‘D’HEULE 2’

ADRES	GEMIDDELTE PRIJS PER M2	TOTAAL (exclusief BTW)	TOTAAL (inclusief BTW)
46 Stooftheule ± 1.164 m <sup>2</sup>	€ 135,00 per m <sup>2</sup>	€ 157.140,00	€ 190.139,40

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

## 1.3 OOSTERLAND – WBP ‘OOSTKENSIL 2’

ADRES	GEMIDDELTE PRIJS PER M2	TOTAAL (exclusief BTW)	TOTAAL (inclusief BTW)
2 Rietveld ± 789 m <sup>2</sup>	€ 162,50 per m <sup>2</sup>	€ 128.215,50	€ 155.137,13
3 Rietveld ± 835 m <sup>2</sup>	€ 160,00 per m <sup>2</sup>	€ 133.600,00	€ 161.656,00
5 Rietveld ± 815 m <sup>2</sup>	€ 152,50 per m <sup>2</sup>	€ 124.287,50	€ 150.387,88
6 Rietveld ± 595 m <sup>2</sup>	€ 157,50 per m <sup>2</sup>	€ 93.712,50	€ 113.392,13
7 Rietveld ± 598 m <sup>2</sup>	€ 157,50 per m <sup>2</sup>	€ 94.185,00	€ 113.963,85
8 Akker ± 648 m <sup>2</sup>	€ 157,50 per m <sup>2</sup>	€ 102.060,00	€ 123.492,60
9 Akker ± 650 m <sup>2</sup>	€ 157,50 per m <sup>2</sup>	€ 102.375,00	€ 123.873,75
10 Akker ± 430 m <sup>2</sup>	€ 157,50 per m <sup>2</sup>	€ 67.725,00	€ 81.947,25
11 Akker ± 435 m <sup>2</sup>	€ 157,50 per m <sup>2</sup>	€ 68.512,50	€ 82.900,13
12 Akker ± 433 m <sup>2</sup>	€ 157,50 per m <sup>2</sup>	€ 68.197,50	€ 82.518,98
13 Akker ± 449 m <sup>2</sup>	€ 157,50 per m <sup>2</sup>	€ 70.717,50	€ 85.568,18
14 Akker ± 528 m <sup>2</sup>	€ 152,50 per m <sup>2</sup>	€ 80.520,00	€ 97.429,20
15 Akker ± 490 m <sup>2</sup>	€ 152,50 per m <sup>2</sup>	€ 74.725,00	€ 90.417,25
16 Korenland ± 757 m <sup>2</sup>	€ 145,00 per m <sup>2</sup>	€ 109.765,00	€ 132.815,65
18 Korenland ± 1.111 m <sup>2</sup>	€ 135,00 per m <sup>2</sup>	€ 149.985,00	€ 181.481,85

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

### 1.3 RENESSE – WBP ‘HOGEZOOM’

ADRES			GEMIDDELDE PRIJS PER M2	TOTAAL (exclusief BTW)	TOTAAL (inclusief BTW)
1	Hogezoom 98B	3.195 m <sup>2</sup>	€ 115,00 per m <sup>2</sup>	€ 367.425,00	€ 444.584,25
3	Hogezoom 98D	2.350 m <sup>2</sup>	€ 140,00 per m <sup>2</sup>	€ 329.000,00	€ 398.090,00

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

### 1.4 ZIERIKZEE – WBP ‘POORTAMBACHT 11’

#### Fase 3

			GEMIDDELDE PRIJS PER M2	TOTAAL (exclusief BTW)	TOTAAL (inclusief BTW)
13	Bouwkavel	± 630 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 151.200,00	€ 182.952,00
14	Bouwkavel	± 562 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 134.880,00	€ 163.204,80
15	Bouwkavel	± 630 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 157.500,00	€ 190.575,00
16	Bouwkavel	± 562 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 140.500,00	€ 170.005,00
17	Bouwkavel	± 562 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 140.500,00	€ 170.005,00
18	Bouwkavel	± 623 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 155.750,00	€ 188.457,50
19	Bouwkavel	± 623 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 149.520,00	€ 180.919,20
20	Bouwkavel	± 562 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 134.880,00	€ 163.204,80
21	Bouwkavel	± 562 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 134.880,00	€ 163.204,80

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

#### Fase 5A

			GEMIDDELDE PRIJS PER M2	TOTAAL (exclusief BTW)	TOTAAL (inclusief BTW)
1	Bouwkavel	± 576 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 138.240,00	€ 167.270,40
2	Bouwkavel	± 589 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 141.360,00	€ 171.045,60
3	Bouwkavel	± 577 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 144.250,00	€ 174.542,50
4	Bouwkavel	± 530 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 132.500,00	€ 160.325,00
5	Bouwkavel	± 530 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 132.500,00	€ 160.325,00
6	Bouwkavel	± 530 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 132.500,00	€ 160.325,00
7	Bouwkavel	± 513 m <sup>2</sup>	€ 250,00 per m <sup>2</sup>	€ 128.250,00	€ 155.182,50
8	Bouwkavel	± 533 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 127.920,00	€ 154.783,20
9	Bouwkavel	± 514 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 123.360,00	€ 149.265,60
10	Bouwkavel	± 530 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 127.200,00	€ 153.912,00
11	Bouwkavel	± 530 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 127.200,00	€ 153.912,00
12	Bouwkavel	± 530 m <sup>2</sup>	€ 240,00 per m <sup>2</sup>	€ 127.200,00	€ 153.912,00

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

# Hoofdstuk

# 2

## 2.1 BRUINISSE – INDUSTRIETERREIN, FASE 3

KERN		PRIJS PER M2 (exclusief BTW)	PRIJS PER M2 (inclusief BTW)
1	Bruinisse - Industrierrein, fase 3 beperkte "zicht" locatie	€ 85,00 per m <sup>2</sup>	€ 102,85 per m <sup>2</sup>
1	Bruinisse – Industrierrein, fase 3	€ 95,00 per m <sup>2</sup>	€ 114,95 per m <sup>2</sup>

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

## 2.2 ZIERIKZEE – INDUSTRIETERREIN 'STRAALWEG 2'

KERN		PRIJS PER M2 (exclusief BTW)	PRIJS PER M2 (inclusief BTW)
1	Zierikzee - Industrierrein 'Straalweg 2'	€ 80,00 per m <sup>2</sup>	€ 96,80 per m <sup>2</sup>

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

## 2.3 ZIERIKZEE – BUSINESS PARK NOORDWEST

KERN		PRIJS PER M2 (exclusief BTW)	PRIJS PER M2 (inclusief BTW)
1	Zierikzee - Business Park Noordwest	€ 140,00 per m <sup>2</sup>	€ 169,40 per m <sup>2</sup>

De bovengenoemde uitgifteprijs voor de bouwkaavel wordt vermeerderd met € 1.785,00 (exclusief BTW) per aan te leggen parkeervak. De genoemde bedragen met betrekking tot de verschuldigde omzetbelasting zijn gebaseerd op het tarief van 21%.

## 2.4 ZIERIKZEE – BUSINESS PARK ZUIDOOST

KERN		PRIJS PER M2 (exclusief BTW)	PRIJS PER M2 (inclusief BTW)
1	Zierikzee - Business Park Zuidoost (zichtlocatie)	€ 130,00 per m <sup>2</sup>	€ 157,30 per m <sup>2</sup>
2	Zierikzee - Business Park Zuidoost (overige locaties)	€ 105,00 per m <sup>2</sup>	€ 127,05 per m <sup>2</sup>

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

## 2.5 ZIERIKZEE – BUSINESS PARK CENTRUM

KERN		PRIJS PER M2 (exclusief BTW)	PRIJS PER M2 (inclusief BTW)
1	Zierikzee - Business Park Centrum (kop)	€ 165,00 per m <sup>2</sup>	€ 199,65 per m <sup>2</sup>
2	Zierikzee - Business Park Zuidoost (overige locaties)	€ 135,00 per m <sup>2</sup>	€ 163,35 per m <sup>2</sup>

De bovengenoemde uitgifteprijs voor de bouwkaavel wordt vermeerderd met € 1.785,00 (exclusief BTW) per aan te leggen parkeervak. De genoemde bedragen met betrekking tot de verschuldigde omzetbelasting zijn gebaseerd op het tarief van 21%.

## 2.6 ZIERIKZEE – GOUWEPPOORT

KERN		PRIJS PER M2 (exclusief BTW)	PRIJS PER M2 (inclusief BTW)
1	Zierikzee - Gouwepoort	€ 115,00 per m <sup>2</sup>	€ 139,15 per m <sup>2</sup>

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

# Hoofdstuk

# 3

## **DETAILHANDEL, HORECA EN OVERIG COMMERCIEEL**

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.

# Hoofdstuk

# 4

## SOCIALE WONINGBOUW

De gemeente Schouwen-Duiveland kent sociale woningbouw waarin woningbouwvereniging Zeeuwendijk 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 indien 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 2017 is de huurgrens € 710,68.

Voor sociale woningbouw wordt voor met betrekking tot uitgifteprijs maatwerk geleverd waarbij aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in artikel 3, lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968 waarbij de waarde in het economisch verkeer leidend is, doch ten minste de kostprijs bedraagt, zoals die zou ontstaan bij voortbrenging door een onafhankelijke derde. De uitgifteprijs van bouwgrond voor sociale woningbouw wordt in opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland door een onafhankelijk taxateur gewaardeerd.

# Hoofdstuk

# 5

## MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

De gemeente Schouwen-Duiveland kent een hoog diversiteit aan maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen vertalen zich in maatschappelijk vastgoed dat als onroerend zaak met een meerwaarde voor de samenleving wordt aangewend. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn buurt- of wijkgebouwen alsmede onderwijsgebouwen, cultuurcentra, theaters, en sportaccommodaties. Het publieke karakter is bij maatschappelijk vastgoed maatgevend.

Gelet op de diversiteit aan maatschappelijk vastgoed wordt met betrekking tot uitgifteprijs maatwerk geleverd waarbij aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in artikel 3, lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968 waarbij de waarde in het economisch verkeer leidend is, doch ten minste de kostprijs bedraagt, 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.



# Hoofdstuk

# 6

## GROENSTROKEN EN RESTPERCELEN

Groenstroken zijn, als bepaald in de 'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015', gronden die door de gemeente Schouwen-Duiveland als openbaar groen worden aangewend. Restpercelen zijn percelen die niet door de gemeente Schouwen-Duiveland als groenstrook in gebruik zijn maar bijvoorbeeld een stukje af te stoten verharding.

KERN		PRIJS PER M2
1	Brouwershaven	€ 70,00 per m <sup>2</sup>
2	Bruinisse	€ 85,00 per m <sup>2</sup>
3	Burgh-Haamstede	€ 90,00 per m <sup>2</sup>
4	Dreischor	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
5	Ellemeet	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
6	Kerkwerve	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
7	Nieuw-Haamstede	€ 100,00 per m <sup>2</sup>
8	Nieuwerkerk	€ 85,00 per m <sup>2</sup>
9	Noordgouwe	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
10	Noordwelle	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
11	Oosterland	€ 70,00 per m <sup>2</sup>
12	Ouwerkerk	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
13	Renesse	€ 85,00 per m <sup>2</sup>
14	Scharendijke	€ 70,00 per m <sup>2</sup>
15	Schuddebeurs	€ 85,00 per m <sup>2</sup>
16	Serooskerke	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
17	Sirjansland	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
18	Westerschouwen	€ 90,00 per m <sup>2</sup>
19	Zierikzee	€ 90,00 per m <sup>2</sup>
20	Zonnemaire	€ 65,00 per m <sup>2</sup>
21	Overige kernen (onder andere Brijdorpe, Elkerzee en Looperskapelle)	€ 65,00 per m <sup>2</sup>

De bovengenoemde prijzen voor groenstroken en restpercelen zijn van toepassing op groenstroken en restpercelen die niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>. Groenstroken en restpercelen die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en/of een andere bestemming hebben dan 'groen' en/of 'verkeer' worden in opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd. Alle genoemde bedragen zijn exclusief de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting.

### HUUR

Bepaalde groenstroken en restpercelen komen niet in aanmerking voor verkoop. In sommige gevallen bestaat de mogelijkheid om de grond te huren van de gemeente. De huurprijs wordt vastgesteld als een percentage van de grondprijs. Voor 2018 bedraagt dit percentage 7%.

# Hoofdstuk

# 7

## UITGIFTE IN ERFPACHT

Erfpacht is het zakelijk recht om gedurende bepaalde of onbepaalde tijd (eeuwigdurend) het volle genot te hebben van een aan een ander (bloot eigenaar) toebehorend onroerend goed (grond), tegen voldoening van een jaarlijkse of voor een bepaalde periode afgekochte canon.

Voor het gebruik van de grond betaalt de eigenaar van de woning (erfpachter) een vergoeding, de erfpachtcanon. De canon wordt berekend aan de hand van de voor het perceel op het moment van sluiten van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht vastgestelde grondwaarde tegen het op het moment van het sluiten van de overeenkomst tot uitgifte geldende rentepercentage.

De gemeente Schouwen-Duiveland is in 1 november 2016 gestart met de pilot uitgifte bouwgrond in erfpacht. Deze pilot loopt tot 31 december 2018. Hierna wordt er geëvalueerd of gronduitgifte in erfpacht de beoogde resultaten heeft gehaald. Een van de voornaamste redenen om grond in erfpacht uit te geven is, omdat de grond niet wordt aangekocht, er meer financiële ruimte ontstaat voor aankoop van de woning. De achterliggende gedachte is dat de grond uiteindelijk van de gemeente wordt afgenomen door de pachter. Op [www.schouwen-duiveland.nl/inwoners/bouwen-verbouwen-slopen/uitgifte-in-erfpacht](http://www.schouwen-duiveland.nl/inwoners/bouwen-verbouwen-slopen/uitgifte-in-erfpacht) kunt u meer informatie vinden over gronduitgifte in erfpacht.

## GRONDWAARDEN

De in deze grondprijisbrief genoemde uitgifteprijsen zijn de bedoelde grondwaarde dat ten grondslag ligt aan de berekening van de canon.

## RENTEPERCENTAGES

Het rentepercentage is het gemiddelde rentepercentage op 1 oktober 2017 die drie grote financiële instellingen van Nederland - zijnde ABN AMRO, ING en Rabobank - hanteren voor een hypothecaire geldlening met lineaire aflossing zonder nationale hypotheekgarantie met een looptijd van twintig jaren. Hierbij is een minimum rentepercentage van 3,00% bij woningbouw, een minimum rentepercentage van 4,50% bij bedrijvigheid en een minimum van 3,00% bij overige percelen van toepassing. Op 1 oktober 2017 bedroeg het hiervoor bedoelde gemiddelde rentepercentage 3,06%.

		RENTEPERCENTAGE
1	Woningbouw (bouwgrond)	3,06%
2	Bedrijvigheid (bouwgrond)	4,50%
3	Detailhandel, horeca en overig (bouwgrond)	4,50%
4	Sociale woningbouw (bouwgrond)	3,06%
5	Maatschappelijke voorzieningen (bouwgrond)	3,06%
6	Overige percelen (bestaand)	3,06%



Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000  
F (0111) 452 452

[gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)  
[www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)