



GRONDPRIJSBRIEF 2020

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland in
zijn vergadering van 17 december 2019 en in werking getreden op 1 januari 2020



Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Inleiding | 4 |
| 1. Woningbouwplannen | 5 |
| 1.1 KERKWERVE – WBP ‘VUUF GEMETEN 2’ | 5 |
| 1.2 NIEUWERKERK – WBP ‘D’HEULE 2’ | 5 |
| 1.3 OOSTERLAND – WBP ‘OOSTKENSIL 2’ | 5 |
| 1.4 ZIERIKZEE – WBP ‘POORTAMBACHT 11’ | 5 |
| 2. Bedrijventerreinen | 7 |
| 2.1 BRUINISSE – INDUSTRIETERREIN, FASE 3 | 7 |
| 2.2 ZIERIKZEE – INDUSTRIETERREIN ‘STRAALWEG 2’ | 7 |
| 2.3 ZIERIKZEE – BUSINESS PARK NOORDWEST | 7 |
| 2.4 ZIERIKZEE – BUSINESS PARK ZUIDOOST | 7 |
| 2.5 ZIERIKZEE – GOUWEPPOORT | 7 |
| 3. Detailhandel, horeca en overig commercieel | 8 |
| 4. Sociale woningbouw | 9 |
| 5. Maatschappelijke voorzieningen | 10 |
| 6. Groenstroken en restpercelen | 11 |
| 7. Zendmasten | 12 |



Inleiding

Jaarlijks worden de grondprijzen vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland. Dit wordt gedaan op basis van onder andere prijsadviezen van externe adviesbureaus en (lokale) makelaars.

De in de grondprijsbrief 2020 vastgestelde uitgifteprijzen zijn de grondprijzen die de gemeente Schouwen-Duiveland hanteert bij de uitgifte van gronden per 1 januari 2020.

BEVOEGDHEDEN RAAD EN COLLEGE

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

Woningbouwplannen

1

1.1 KERKWERVE – WBP 'VUUF GEMETEN 2'

| Kavel | Adres | Kavelgrootte | Gemiddelde prijs per m ² | Totaal (exclusief BTW) | Totaal (inclusief BTW) |
|-------|----------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 3 | Vuuf Gemeten 7 | ± 687 m ² | € 140,00 per m ² | € 96.180,00 | € 116.377,80 |

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

1.2 NIEUWERKERK – WBP 'D'HEULE 2'

| Kavel | Adres | Kavelgrootte | Gemiddelde prijs per m ² | Totaal (exclusief BTW) | Totaal (inclusief BTW) |
|-------|------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 46 | Stoofheule | ± 1.164 m ² | € 135,00 per m ² | € 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'

| Kavel | Adres | Kavelgrootte | Gemiddelde prijs per m ² | Totaal (exclusief BTW) | Totaal (inclusief BTW) |
|-------|-----------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 8 | Akker | ± 648 m ² | € 140,00 per m ² | € 90.720,00 | € 109.771,20 |
| 10 | Akker | ± 542 m ² | € 140,00 per m ² | € 75.880,00 | € 91.814,80 |
| 11 | Akker | ± 602 m ² | € 140,00 per m ² | € 84.280,00 | € 101.978,80 |
| 12 | Akker | ± 602 m ² | € 140,00 per m ² | € 84.280,00 | € 101.978,80 |
| 14 | Akker | ± 528 m ² | € 135,00 per m ² | € 71.280,00 | € 86.248,80 |
| 16 | Korenland | ± 757 m ² | € 130,00 per m ² | € 98.410,00 | € 119.076,10 |
| 18 | Korenland | ± 964 m ² | € 120,00 per m ² | € 115.680,00 | € 139.972,80 |

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

1.4 ZIERIKZEE – WBP 'POORTAMBACHT 11'

Fase 3

| Kavel | Adres | Kavelgrootte | Gemiddelde prijs per m ² | Totaal (exclusief BTW) | Totaal (inclusief BTW) |
|-------|--------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 15 | Oosterschel- destraat | ± 630 m ² | € 260,00 per m ² | € 163.800,00 | € 198.198,00 |
| 19 | Regenwulpstraat | ± 623 m ² | € 260,00 per m ² | € 161.980,00 | € 195.995,80 |

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

Fase 5A

| Kavel | Adres | Kavelgrootte | Gemiddelde prijs per m ² | Totaal (exclusief BTW) | Totaal (inclusief BTW) |
|-------|--------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 8 | Talingstraat | ± 533 m ² | € 260,00 per m ² | € 138.580,00 | € 167.681,80 |

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

Bedrijventerreinen

2

2.1 BRUINISSE – INDUSTRIETERREIN, FASE 3

| Kavel | Kern | Prijs per m ² (exclusief BTW) | Prijs per m ² (inclusief BTW) |
|-------|---|---|---|
| 1 | Bruinisse - Industrierrein, fase 3 beperkte "zicht" locatie | € 85,00 per m ² | € 102,85 per m ² |
| 1 | Bruinisse – Industrierrein, fase 3 | € 95,00 per m ² | € 114,95 per m ² |

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

2.2 ZIERIKZEE – INDUSTRIETERREIN 'STRAALWEG 2'

| Kavel | Kern | Prijs per m ² (exclusief BTW) | Prijs per m ² (inclusief BTW) |
|-------|--|---|---|
| 1 | Zierikzee - Industrierrein 'Straalweg 2' | € 82,50 per m ² | € 99,83 per m ² |

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

2.3 ZIERIKZEE – BUSINESS PARK NOORDWEST

| Kavel | Kern | Prijs per m ² (exclusief BTW) | Prijs per m ² (inclusief BTW) |
|-------|-------------------------------------|---|---|
| 1 | Zierikzee - Business Park Noordwest | € 140,00 per m ² | € 169,40 per m ² |

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

| Kavel | Kern | Prijs per m ² (exclusief BTW) | Prijs per m ² (inclusief BTW) |
|-------|---|---|---|
| 1 | Zierikzee - Business Park Zuidoost (overige locaties) | € 105,00 per m ² | € 127,05 per m ² |
| 2 | Zierikzee - Business Park Zuidoost (zicht locaties) | € 130,00 per m ² | € 157,30 per m ² |

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

2.5 ZIERIKZEE – GOUWEPPOORT

| Kavel | Kern | Prijs per m ² (exclusief BTW) | Prijs per m ² (inclusief BTW) |
|-------|------------------------|---|---|
| 1 | Zierikzee - Gouwepoort | € 115,00 per m ² | € 139,15 per m ² |

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

Detailhandel, horeca en overig commercieel

3

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

4

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 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 2019⁽¹⁾ is de huurgrens € 720,42.

Voor sociale woningbouw wordt voor met betrekking tot uitgifteprijzen 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.

¹ De huurgrens sociale huurwoningen wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. Zodra de huurprijs per 1 januari 2020 bekend is wordt deze (indien nodig) aangepast.

Maatschappelijke voorzieningen

5

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 uitgiftepreizen 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.

Groenstroken en restpercelen

6

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.

| Kavel | Kern | Prijs per m ² tot 50 m ² | Prijs per m ² 50 tot 100 m ² |
|-------|---|--|--|
| 1 | Brouwershaven | € 77,00 per m ² | € 71,75 per m ² |
| 2 | Bruinisse | € 92,25 per m ² | € 87,25 per m ² |
| 3 | Burgh-Haamstede | € 97,50 per m ² | € 92,25 per m ² |
| 4 | Dreischor | € 71,25 per m ² | € 66,75 per m ² |
| 5 | Ellemeet | € 71,25 per m ² | € 66,75 per m ² |
| 6 | Kerkwerve | € 71,25 per m ² | € 66,75 per m ² |
| 7 | Nieuw-Haamstede | € 107,75 per m ² | € 102,50 per m ² |
| 8 | Nieuwerkerk | € 92,25 per m ² | € 87,25 per m ² |
| 9 | Noordgouwe | € 71,75 per m ² | € 66,75 per m ² |
| 10 | Noordwelle | € 71,75 per m ² | € 66,75 per m ² |
| 11 | Oosterland | € 77,00 per m ² | € 71,75 per m ² |
| 12 | Ouwerkerk | € 77,00 per m ² | € 71,75 per m ² |
| 13 | Renesse | € 97,50 per m ² | € 92,25 per m ² |
| 14 | Scharendijke | € 77,00 per m ² | € 71,75 per m ² |
| 15 | Schuddebeurs | € 92,25 per m ² | € 87,25 per m ² |
| 16 | Serooskerke | € 71,75 per m ² | € 66,75 per m ² |
| 17 | Sirjansland | € 71,75 per m ² | € 66,75 per m ² |
| 18 | Westerschouwen | € 97,50 per m ² | € 92,25 per m ² |
| 19 | Zierikzee | € 97,50 per m ² | € 92,25 per m ² |
| 20 | Zonnemaire | € 71,75 per m ² | € 66,75 per m ² |
| 21 | Overige kernen (onder andere Brijdorpe, Elkerzee en Looperskapelle) | € 71,75 per m ² | € 66,75 per m ² |

De bovengenoemde prijzen voor groenstroken en restpercelen zijn van toepassing op groenstroken en restpercelen die niet groter zijn dan 100 m². Groenstroken en restpercelen die groter zijn dan 100 m² 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 2020 bedraagt dit percentage 5,25 %.

Zendmasten

7

De ondergrond voor het plaatsen van zendmasten verkopen wij niet. Voor het gebruik van deze gronden vestigen wij een zakelijk recht van opstal voor de duur van 10 of 15 jaar. Per jaar brengen wij hiervoor een retributie in rekening van € 5.000,00 per zendmast. Voor iedere extra provider die gebruik maakt van de zendmast rekenen wij een aanvullende retributie van € 1.000,00 per jaar. 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

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl