

Grondprijzenbrief 2022

Geldig vanaf 1 januari 2022

Zaakcode: 0098135237
Documentnummer: 0098377183

Inleiding

Deze grondprijzenbrief is opgesteld met de actuele grondprijzen die onze gemeente hanteert. De vermelde grondprijzen gaan in per 1 januari 2022.

De grondprijzenbrief geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid, die op 23 mei 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. In de Nota Grondbeleid staat hoe de grondprijzen worden bepaald.

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de grondprijzen zijn als volgt:

- De grondprijzen zijn exclusief btw en kosten koper tenzij anders vermeld;
- De vrij op naam prijzen (v.o.n. prijzen) voor de woningbouwkavels zijn inclusief btw, kadaster- en notariskosten;
- De genoemde kavelgrootte betreffen circa oppervlakten.

Vaststelling grondprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks vastgesteld met deze grondprijzenbrief.

Opbouw

De geldende grondprijzen worden per project beschreven en voor de volgende type gronden:

1. Woningbouwkavels;
2. Bedrijventerreinen;
3. Overige gronden.

Aansprakelijkheid

De gemeente heeft uiterste zorg besteed aan de inhoud van deze grondprijzenbrief. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.

Voor nadere informatie over de grondprijzen kunt u contact opnemen met het team Vastgoed, Grondzaken en Facilitair van de gemeente Weststellingwerf.

Overgangsrecht

Voor grondaanbiedingen die vóór 1 januari 2022 verzonden zijn geldt dat de in de aanbidding genoemde grondprijs niet wijzigt. Ook indien een partij vóór 1 januari 2022 heeft aangegeven een optie op een specifieke kavel te willen nemen, wordt de voor 1 januari 2022 geldende grondprijs gehanteerd bij het sluiten van de koopovereenkomst, mits de notariële overdracht van de grond voor 1 juli 2022 plaatsvindt.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid in koopovereenkomsten een uitgestelde leveringsdatum te hanteren. Indien dit het geval is, zal de levering tegen de ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst geldende grondprijs geleverd worden. Uitdrukkelijke voorwaarde is dat de koopovereenkomst vóór de eventuele prijsaanpassing wordt gesloten met een onvoorwaardelijke leveringsdatum.

Uitzonderingen

Economische ontwikkelingen of locatie specifieke situaties kunnen aanleiding zijn om van de in de grondprijzenbrief vermelde prijzen of voorwaarden af te wijken. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om af te wijken van de grondprijzenbrief.

1. Woningbouwkavels

De gemeente Weststellingwerf heeft op haar website actuele informatie over de beschikbare woningbouwkavels (www.weststellingwerf.nl/bouwjedroomhuis) en de bedrijventerreinen (www.bedrijventerreinwolvega.nl). Informatie over de kavels en bouw mogelijkheden in de Lindewijk is te vinden op de website www.lindewijk.nl.

In onderstaande tabel staat per dorp en plangebied de geldende grondprijzen.

Plangebied	Adres	Oppervlakte	Verkoopprijs vrij op naam
Noordwolde			
Renbaanschoollocatie	Draverij 8	547	€ 112.486
	Draverij 2	529	€ 102.291
	Pikeurstraat 3	602	€ 123.685
	Pikeurstraat 1	601	€ 123.481

Lindewijk

Lindewijk deelgebied 1 is inmiddels bijna uitverkocht. Voor Lindewijk deelgebied 2 is de verkoop in voorbereiding. De segmentering voor dit deelgebied is aangepast.

Onderstaand voor beide deelgebieden een afzonderlijke tabel met grondprijzen.

Lindewijk deelgebied 1

In Lindewijk deelgebied 1 zijn alle projectmatige bouwgronden en bijna alle particuliere kavels verkocht of onder optie. Er zijn nog een paar kavels beschikbaar. Daarom staan onderstaand enkel de grondprijzen per m² opgenomen voor deelgebied 1. Deelgebied 1 kent voor het dure segment (kavels voor vrijstaande woningen) een onderverdeling in categorieën. Het onderlinge prijsverschil is gebaseerd op de factor ligging.

Segment	Prijs per m ² excl. btw
Particulier categorie 1, vanaf	€ 233,00
Particulier categorie 2, vanaf	€ 239,00
Particulier categorie 3, vanaf	€ 243,00
Particulier categorie 4, vanaf	€ 264,00

Lindewijk deelgebied 2

Voor Lindewijk deelgebied 2 wordt voor kavels voor vrijstaande woningen een minimale en maximale prijs gehanteerd. Voorafgaand aan de uitgifte van deze kavels wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

Segment	Prijs per m ² excl. btw
Sociale huur	n.v.t.
Goedkoop (starter), vanaf	€ 184,00
Middelduur rij, vanaf	€ 200,00
Appartementen, vanaf	€ 212,00
2 ^e 1 kap, vanaf	€ 215,00
Vrijstaand (kavel)	€ 240,00-300,00

Overig

Mocht zich een situatie voordoen dat er een kavel beschikbaar komt die niet in bovengenoemde overzichten is vermeld, dan volgt er een taxatie door een onafhankelijk en gecertificeerd deskundige.

2. Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen worden vaste grondprijzen per locatie gehanteerd, waarbij gedifferentieerd wordt naar de ligging, zichtbaarheid en woon/werklocatie.

Bedrijventerrein	Categorie	Prijs per m ² excl. btw
Wolvega De Plantage	zichtlocatie	€ 83,75
	geen zichtlocatie	n.v.t.
Wolvega Uitbreiding Schipsloot	zichtlocatie	€ 69,00
	geen zichtlocatie	€ 44,00

Wonen/werken kavels

Op bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot zijn acht kavels beschikbaar voor wonen/werken. Ook is er op dit moment één kavel beschikbaar waar volgens het huidige bestemmingsplan geen bedrijfswoning is toegestaan. Onderstaande prijzen zijn gebaseerd op basis van het principe: 500 m² x € 116,15 per m² en het meerdere aantal vierkante meters x € 60,60 per m².

Kavel	Oppervlakte	Verkoopprijs excl. btw
AW	2446	€ 176.003
BW	2450	€ 176.245
CW	2481	€ 178.124
DW	2453	€ 176.427
EW	2452	€ 176.366
FW	2453	€ 176.427
GW	2454	€ 176.487
HW	2442	€ 175.760
IW*	3224	€ 241.800

* op grond van het bestemmingsplan is op deze kavel geen bedrijfswoning toegestaan

3. Overige gronden

Snippergroen en restgronden

De gemeente verkoopt (onder voorwaarden) snippergroen en restgronden als daartoe door inwoners een verzoek wordt gedaan en bij eventuele ontwikkelingen in de openbare ruimte. De voorwaarden waaronder deze gronden worden verkocht, staan in de Uitvoeringsnotitie Verkoop Snippergroen en Restgronden gemeente Weststellingwerf.

De prijzen voor gronden met regulier grondgebruik staan in onderstaande tabel weergegeven.

Omschrijving	Grondprijs
Snippergroen (< 50 m ²)	€ 27,50 per m ² kosten koper en vrij van btw
Restgrond op een bedrijventerrein met een oppervlakte van 50 - 150 m ²	€ 44,00 per m ² kosten koper en vrij van btw
Restgrond (overig) met een oppervlakte van 50 - 150 m ²	€ 52,50 per m ² kosten koper en vrij van btw
Restgrond met een oppervlakte > 150 m ²	de grond wordt per situatie getaxeerd

Gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen

De gemeente verkoopt gronden aan nutsbedrijven voor de bouw van een Transformatorstation of soortgelijke bouwwerken. De prijzen voor gronden t.b.v. nutsvoorzieningen of andere (commerciële) werken bedragen € 110,- per m² exclusief eventueel verschuldigde btw.

Verhuur volkstuinen

De gemeente verhuurt op een aantal locaties volkstuinen. De huurprijs bedraagt € 0,05 per m² (vrij van btw) per jaar. Deze huurprijs wordt voor alle volkstuinverenigingen gehanteerd.

Verpachting van gronden

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats middels een jaarlijkse pachtovereenkomst en tegen een vaste prijs per hectare. De maximale pachtprijs per hectare wordt jaarlijks door de Rijksdienst bepaald. Voor onze pachtprijs wordt daarbij aangesloten. Bij beperkingen van de percelen zal de pachtprijs worden bijgesteld. De overeenkomst wordt ingeschreven bij de Grondkamer, deze kosten komen voor rekening van de pachter. Agrarische gronden worden alleen voor bedrijfsmatig gebruik aan agrariërs in pacht uitgegeven. Hiervan kan indien nodig door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken.

Recht van opstal

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De gemeente (opstalgever) vestigt in verschillende gevallen een recht van opstal op gronden die in haar bezit zijn. Alle kosten die nodig zijn voor de vestiging van het recht van opstal, zijn voor rekening van de opstalhouder. De retributie of huursom wordt jaarlijks volgens de CPI-index geïndexeerd.

Antenne-installatie ten behoeve van mobiele communicatie

Voor voorzieningen ten behoeve van mobiele telecommunicatie en dataverkeer worden antennes opgehangen op diverse bouwwerken, waaronder antennemasten, hoogspanningsmasten en gemeentelijke gebouwen. Daarbij worden kabels en leidingen aangelegd naar een apparatuur kast. Indien deze antennes met kabels en leidingen met bijbehorende apparatuur kast zich op, in of boven gemeentegrond bevinden wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd.

Overige doeleinden (commerciële en niet-commerciële)

Voor overige objecten waarvoor een recht van opstal wordt gevestigd geldt dat er nadere afspraken met betrekking tot de retributie gemaakt worden.

Kabels en leidingen

Voor het aanleggen van kabels en leidingen door particulieren en bedrijven wordt een opstalrecht gevestigd. De jaarlijkse retributie voor het opstalrecht bedraagt 6% van de grondwaarde. Op bedrijventerreinen wordt voor de grondwaarde aangesloten bij de hiervoor genoemde prijzen onder 2. Voor overige gronden wordt aangesloten bij de prijzen onder 3. Snippergroen en restgronden.

Opstalrechten voor gebouwen of bouwwerken

Indien er voor gebouwen of bouwwerken een opstalrecht of een huurafhankelijk opstalrecht wordt gevestigd, wordt een jaarlijkse retributie of huursom in rekening gebracht van 6% van de grondwaarde. Voor het bepalen van de grondwaarde wordt aangesloten bij de hiervoor genoemde categorieën onder 1 t/m 3.

Zendmast

Voor het bepalen van de retributie wordt een taxatie uitgevoerd.