



Nota Grondprijzenbeleid 2025 gemeente Montferland

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling	3
1.2 Aanleiding actualisatie Grondprijzenbeleid	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Algemene uitgangspunten	4
2.2 Herziening	4
2.3 Overgangsrecht	5
2.4 Bepaling grondprijzen	5
2.5 Bouw- en woonrijp opleveren van gronden	6
2.6 Betaling koopsom	6
2.7 Uitgifte grond	6
2.8 Wettelijke kaders en bevoegdheden Raad en College	7
3. Grondprijzen woningbouw	9
3.1 Sociale woningbouw	9
3.2 Vrije sector woningbouw	9
3.3 Grond overige woonvormen	10
4. Snippergroen en reststroken	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Grondprijzen 'Snippergroen en reststroken'	11
4.3 Verhuur 'Snippergroen en reststroken'	11
4.4 Gratis gebruik van 'Snippergroen en reststroken'	11
4.5 Huuractualisatie 'Snippergroen en reststroken'	12
5. Overige gronden	13
5.1 Agrarische gronden	13
5.2 Kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen	13
5.3 Niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen	13
5.4 Zendmasten	13
6. Bijlage A: Grondprijzenbrief 2025 Montferland	14

1. Inleiding

Voor u ligt het Grondprijzenbeleid 2025. Het Grondprijzenbeleid maakt inzichtelijk welke methodes de gemeente Montferland hanteert bij de bepaling van de (minimale) uitgifteprijzen van gronden.

Het grondprijzenbeleid vormt het kader van de waardebepaling en prijsvorming bij verkoop van (bouw- en woonrijpe) grond door de gemeente. Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is een marktconforme en transparante benadering. In het grondprijzenbeleid wordt onderscheid gemaakt naar verschillende uitgiftecategorieën zoals woningbouw, agrarisch, bedrijven, groen et cetera. Per categorie is de waardebepalingsmethode en / of de grondwaarde vastgelegd.

1.1 Doelstelling

Het doel van deze nota Grondprijzenbeleid is het op transparante en eenduidige wijze vastleggen van de methode voor de (minimale) grondprijzen en het bieden van financiële kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland gronden kan uitgeven. De grondprijzen dienen als basis voor grondverkoop, gemeentelijke grondexploitaties en exploitatieovereenkomsten (kostenverhaal). Tweejaarlijks worden de prijzen geactualiseerd door een externe deskundige die de methoden hanteert zoals genoemd in deze nota Grondprijzenbeleid. In de tussenjaren hanteert de gemeente een indexatie gebaseerd op de Consumentenprijsindex (CPI) van september van het CBS. Indien sprake is van sterke inflatie (of deflatie), heeft de gemeente de mogelijkheid om, wel afgewogen, af te wijken van dit indexcijfer. Het College is bevoegd om de Grondprijzen(brief) jaarlijks vast te stellen. Dit stelt het College dan ook (idealiter) kort voor het nieuwe jaar vast. Zo worden de meest actuele en bruikbare marktgegevens gebruikt om de grondprijzen te bepalen. De vastgestelde prijzen worden gepubliceerd in de Grondprijzenbrief van het betreffende jaar (zie de bijlage voor 2025).

1.2 Aanleiding actualisatie Grondprijzenbeleid

Het voorgaande Grondprijzenbeleid, zoals vervat in de nota Grondbeleid, is vastgesteld door de gemeenteraad in 2011. Dit beleid is gedateerd. Onder andere veranderende wetgeving, wijzigingen in het BBV en het Didam-arrest maken dat een actualisatie noodzakelijk is. Ook is het inzicht van de toe te passen grondprijsmethodiek aan verandering onderhevig. In de voorgaande nota was de comparatieve methodiek het uitgangspunt terwijl inmiddels de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode de voorkeur geniet. Vanwege deze zaken is het grondprijzenbeleid geactualiseerd en bijgesteld. Het uitgangspunt is het hanteren van marktconforme grondprijzen. Bij het bepalen van de grondprijs zijn meerdere aspecten van belang, zoals:

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

2. Uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van (de methodiek van berekenen van) grondprijzen worden de volgende categorieën onderscheiden:

- Rug-aan-rug woning;
- Tussenwoning;
- Twee-onder-een-kap;
- Dure twee-onder-een-kap levensloopbestendig / dure patiowoning
- Vrijstaand herenhuis;
- Levensloop bestendige woning;
- Sociale huurwoningen;
- Tiny houses – flex wonen - CPO's - Gestapelde bouw
- Woonwagens
- Snippergroen en reststroken
- Agrarische gronden
- Kantoren- bedrijven – overige commerciële voorzieningen
- Niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen;
- Zendmasten

Bovenstaande lijst is, zeker voor woningbouw, niet uitputtend. Het zal in de praktijk voorkomen dat ook andere typen woningen (of vastgoedsegmenten) worden ontwikkeld. In die gevallen zal voor de grondprijs dan zal worden gekeken naar onder meer de ligging, de grootte, de positionering van de bouwkavel en het voorzieningsniveau.

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 onderhandelingssituaties;
- 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 belastingen en kosten koper zijn. Aan de in deze nota genoemde prijzen kunnen geen rechten worden ontleend, dit in verband met nieuw of geactualiseerd beleid dat al in werking treedt voordat het wordt aangepast in deze nota.

2.2 Herziening

Mochten er zich tussentijdse substantiële marktontwikkelingen voordoen, dan zal het Grondprijzenbeleid op de gebruikelijke wijze hierop tussentijds worden aangepast. Hierdoor kan tijdig worden geanticipeerd op eventuele marktontwikkelingen.

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 Bepaling grondprijzen

Voor het vaststellen van de diverse grondprijzen gaat de gemeente Montferland uit van een marktconforme verkoopprijs gebaseerd op de vastgestelde grondprijzen in het grondprijzenbeleid of op een taxatierapport van een externe deskundige. Als methodiek geldt in beginsel de residuele grondwaarde en (daarnaast een) comparatieve methode. Per situatie wordt bekeken welke methode dient te worden gehanteerd om een marktconforme prijs te bepalen.

2.4.1 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. Dit betekent dat een stijging of een daling van de verkoopprijs van bestaande woningen zal doorwerken in de grondprijs.

2.4.2 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.

2.4.3 Overige methoden

Andere methoden die gehanteerd worden zijn:

1. Grondquote. Hierbij wordt de waarde of prijs van de grond bepaald door een percentage te hanteren over de VON-prijs. Het nadeel van deze methode is dat door een vast percentage te hanteren er geen rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de vastgoedprijzen versus de bouwkosten en de locatiekwaliteiten van de grond. De quote kan wel bepaald worden door eerst residueel te rekenen.
2. Kostprijs. Hierbij wordt de verkoopprijs van de grond gelijkgesteld aan de kosten die gemaakt moeten worden om de grond te bewerken zodat deze bebouwd kan worden. Dit gaat dan om onder andere (historische) aankooprijzen/inbrengwaardes/boekwaardes en de kosten voor bouw- en woonrijpmaken, slopen en saneren. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met de huidige marktwaarde van de grond.
3. Tender (of veiling). Dit is de meest pure en marktconforme methode. Nadeel van deze methode is echter dat de prijs pas bekend is als deze op de 'veiling' daadwerkelijk wordt verkocht. Hier gaat vaak een proces van eisen aan het project/de ontwikkeling die gesteld worden door gemeente aan vooraf en ook moet ook een minimumprijs bepaald worden waartegen de grond verkocht mag worden. Voor deze vorm is het eveneens van belang dat er voldoende inschrijvingen of deelnemers zijn om de prijs ook daadwerkelijk door de markt te laten bepalen.

De residuele methode is de methode die, in een vroeg stadium, de marktwaarde van grond het best benadert. Voor woningbouw hebben diverse partijen (VNG, Aedes, Bouwend Nederland,

NEPROM, IPO, het Rijk) in een convenant afgesproken om de residuele methode te hanteren. (Zie ook 'Wat is grond waard', een rapport van Stec voor VNG).

2.5 Bouw- en woonrijp opleveren van gronden

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond zijn verdisconteerd in de grondprijzen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief.

Bij het opleveren van grond wordt er vanuit gegaan dat:

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

De gemeente kan afspraken maken met de initiatiefnemer/ ontwikkelende partij om het bouw- en / of woonrijpmaken door de initiatiefnemer / ontwikkelende partij uit te laten voeren.

2.6 Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats op de wijze waarop dit is opgenomen in de koopovereenkomst.

2.7 Uitgifte grond

De gemeente verkoopt bouw kavels in een plangebied voor wonen in de basis op (een van de) vier manieren:

1. Eén op één aan bijvoorbeeld een woningcorporatie. De grondprijs voor dit segment ligt vooraf vast. De woningcorporatie is in de totstandkoming van de grondprijs meegenomen. Met de corporatie worden bestuurlijke afspraken gemaakt.
2. Eén op één aan een eindgebruiker voor een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning. De gemeente zet de grond in de markt met de mogelijkheid tot inschrijving, waarna deze via een loting wordt toegewezen. Bij verkoop rechtstreeks aan de eindgebruiker wordt gewerkt met vaste prijzen. Dit biedt duidelijkheid aan de voorkant voor de kopers.
3. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente zet de grond in de markt met de mogelijkheid tot inschrijving, waarna deze via een loting wordt toegewezen. Ook hier wordt gewerkt met vaste prijzen. Dit biedt duidelijkheid aan de voorkant voor de kopers/ het collectief.
4. Bij projectbouw wordt de grond via een tender in de markt gezet. Bij een tender (oftewel ontwikkelingscompetitie) wordt aan het einde van de wedstrijd één partij geselecteerd die het project mag gaan realiseren. Bij de uitvraag geeft de gemeente aan welke aspecten zij belangrijk vindt zoals prijs, kwaliteit en proces. In de selectiecriteria zitten wensen en eisen verwerkt. De marktpartijen schrijven in met plannen die passen binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld. Op basis van alle gegevens (aantal en typen woningen, ligging, betaalbaarheid etc.) maakt gemeente vooraf een inschatting wat marktpartijen bereid zullen zijn te betalen/ wat de locatie waard is. Dan wordt de locatie aangeboden, waarna de markt zal gaan bieden. De daadwerkelijke prijs blijkt dan na afloop van de bieding. Wel wordt een minimumprijs gehanteerd.

Bij de gemeentelijke uitgifte van onroerend goed past de gemeente de voorschriften vanuit het Didam-arrest toe.

Bovenstaande manieren worden in de basis gevolgd. Er is echter altijd de mogelijkheid om hier van af te wijken, uiteraard binnen de kaders van de wet- en regelgeving die gelden voor de gemeente.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de gemeente het noodzakelijk acht om bij een grondverkoop aanvullende eisen aan de vastgoedontwikkeling te stellen. Voorbeelden hiervan zijn minimale exploitatietermijnen, aanvullende duurzaamheidseisen, of stedenbouwkundige kwaliteitseisen. 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 terughoudend zijn in het stellen van dergelijke eisen.

2.8 Wettelijke kaders en bevoegdheden Raad en College

2.8.1 Grondprijzenbeleid en Europese regelgeving

Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen moet de gemeente Montferland bij transacties van gronden en vastgoed aan derden een marktconforme prijs rekenen bij de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een opstal. Dit is opgenomen in de Europese Notion of State Aid (Kader ter voorkoming van staatssteun). De staatssteunbepalingen zijn vastgelegd in de artikelen 107 tot en met 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Doorgaans is bij de verkoop geen sprake van staatssteun als de prijs residueel wordt bepaald of als verkoop plaatsvindt via een veiling / openbare biedprocedure. In gevallen waarbij de marktprijs niet wordt verkregen middels een openbare biedprocedure dient de marktprijs verkregen te worden tegen tenminste de marktwaarde die door een onafhankelijk deskundige van onroerend goed is vastgesteld.

2.8.2 Grondprijsbeleid en nationale regelgeving

De Omgevingswet (ingevoerd per 1-1-2024) regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en worden gewijzigd. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. Gemeenten zijn verplicht om de grondexploitatiekosten die zij maken ten behoeve van een kostenverhaalplichtig bouwplan te verhalen op de partij die het profijt ervan ondervindt. Dit is vastgelegd in afdeling 13.6 van de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om naast het kostenverhaal ook financiële bijdragen af te spreken, die bijdragen aan gebiedsontwikkeling of ruimtelijke kwaliteit. De wet kent allereerst een vrijwillige bijdrage (artikel 13.22 Omgevingswet). Daarnaast is er de mogelijkheid van een afdwingbare financiële bijdrage (artikel 13.23 Omgevingswet). Deze loopt via de regels in het omgevingsplan. De gemeente mag geen leges heffen in gevallen waarin het wettelijk verplichte kostenverhaal van toepassing is (artikel 13.6 Omgevingswet). Indien de gemeente een anterieure overeenkomst sluit dient de verplichte financiële bijdrage daarin te worden afgesproken. Voor het kostenverhaal, met name het niet-antérieure spoor, moet het een en ander worden bepaald over de uitgifteprijs in het kader van inbrengwaardes en het sluitend maken van het exploitatieplan.

Daarnaast bepaalt de Gemeentewet (Artikel 186) dat de begroting, de begrotingswijzigingen, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening moeten voldoen aan, bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven regels. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De BBV schrijft voor dat het gemeentelijke grondbeleid een actuele prognose bevat van de te verwachten resultaten om zodoende een totale inschatting te krijgen van het grondexploitatie resultaat.

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. Het college moet de raad immers alle inlichtingen geven die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (artikel 169 lid 2). Daarnaast moet het college inlichtingen verstrekken als raadsleden daarom vragen, tenzij het verstrekken van die inlichtingen in strijd is met het openbaar belang (artikel 169 lid 3).

Bij het verkopen 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 uitgifteprijsen per project vast bij de vaststelling van de exploitatieopzet op basis van de uitgangspunten van het Grondprijzenbeleid. Het aangaan van individuele grondtransacties en de vaststelling van kavelprijzen zijn in het duale stelsel bevoegdheden van het college. In specifieke situaties kan het college beargumenteerd (via een collegebesluit) gebruik maken van een afwijking van maximaal 10% van de reguliere en/of berekende prijs per m².

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 kortdaat te handelen in de onderhandelingsfase om net zo slagvaardig te kunnen zijn als de partijen waarmee onderhandeld wordt. Daarom is snelle besluitvorming essentieel.

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

- Verkoop van percelen snippergroen en reststroken: via begroting en jaarrekening, (informerend);
- Verkoop van overige percelen: via begroting en jaarrekening (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 het college een besluit neemt.

3. Grondprijzen woningbouw

3.1 Sociale woningbouw

Voor een sociale huurwoning geldt dat de huurprijs lager is dan de geldende huurliberalisatiegrens van de woningwet. Een sociale huurwoning heeft een maximale huurprijs van € 900,07 (peildatum 1 januari 2025). Dit bedrag betreft de kale huur (en dus geen huur inclusief servicekosten). Deze maximale huurgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld. Onder sociale huurwoningen vallen alle type woningen, mits ze voldoen aan de maximale huurgrens. Per project wordt bezien welke uitgangspunten worden gehanteerd, zoals een naheffing bij exploitatieperiodes dan 20 of 25 jaar.

3.1.1 Grondprijzen sociale woningbouw

De grondprijzen voor sociale huurwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld) zijn tot stand gekomen op basis van de comparatieve methode en de residuele methode. Gronden voor sociale huurwoningen worden bouw- en woonrijp opgeleverd. Indien de grondprijzen niet kostendekkend zijn voor het bouw- en woonrijp maken, wordt de uitgifteprijs aangevuld tot deze kostendekkend is.

3.1.2 Verrekening kaveloppervlak sociale woningbouw

In samenspraak met de corporatie wordt bezien in welke plannen welke percelen en met welke omvang afgenomen kunnen worden door de corporatie voor de sociale huur. De kavels voor de sociale koop zijn van vergelijkbare omvang als die voor de sociale huur. Kavels voor sociale woningbouw hebben een gangbare omvang als ze 90 m² tot 100 m² groot zijn. Kleinere kaveloppervlaktes worden verrekend tegen de prijs per m² kavel.

3.2 Vrije sector woningbouw

Voor het vaststellen van de grondprijzen bij vrije sector woningbouw (grondgebonden) gaat de gemeente uit van een marktconforme uitgifteprijs gebaseerd op de residuele methode, getoetst aan de comparatieve methode.

De grondprijs is sterk afhankelijk van:

- de ligging;
- de grootte;
- positionering van de bouwkavel;
- het voorzieningsniveau in de directe omgeving;
- en de typologie.

In de grondprijzenbrief is een standaardprijs opgenomen voor alle vrije sector woningbouw. Hierbij is een verschil in grondprijs tussen Didam en de overige kernen. De grondprijs in Didam ligt hoger dan in de overige kernen. Maatwerk kan worden toegepast als sprake is van een speciale situatie, zoals bijvoorbeeld in het recente verleden in woonwijk Kerkwijk heeft plaatsgevonden. Daar zijn in het verleden hogere grondprijzen gehanteerd in een straat met een bovengemiddelde fraaie uitstraling.

3.3 Grond overige woonvormen

3.3.1 Tiny houses

Voor de grondwaarde van tiny houses hanteert de gemeente maatwerk per situatie. Deze waarde betreft een indicatie en is sterk afhankelijk van de ligging, de grootte en positionering van de bouwkaavel en het voorzieningsniveau.

3.3.2 Flex wonen

Voor flex wonen (verplaatsbare woningen / tijdelijke bebouwing) is de bepaling van de grondwaarde maatwerk. Dit wordt door een externe deskundige per project / locatie bepaald. De grondwaarde is onder andere afhankelijk van de exploitatieperiode, de huurprijs, de kwaliteit van de woningen zelf en de locatie.

3.3.3 Collectieve zelfbouw (CPO's)

Vanwege de grote verscheidenheid aan collectieve zelfbouw, wordt de grondprijs van de vrije sector woningbouw voor dit segment gehanteerd.

3.3.4 Grondprijzen woonwagens / woonwagenstandplaatsen

De gemeente hanteert voor standplaatsen voor woonwagens maatwerk, zowel voor huur- als koopstandplaatsen.

3.3.5 Gestapelde bouw koop

Bij de prijsbepaling van gestapelde bouw in de koop wordt uitgegaan van een marktconforme prijs, gerelateerd aan een prijs-kwaliteitstoets voor appartementen. Een belangrijk 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 bijvoorbeeld ook of de bergingen en parkeervoorzieningen onder het complex gerealiseerd worden of op maaiveldniveau. Gezien de vele variabelen bij deze categorie wordt de grondwaarde door middel van maatwerk (of prijsbepaling door een externe deskundige) bepaald.

4. Snippergroen en reststroken

4.1 Inleiding

De gronden die snippetergroen of reststroken zijn en die in aanmerking komen voor verkoop 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 de volgende aspecten (niet uitputtend):

- de huidige en toekomstige bestemming;
- de (toekomstige) aanwezigheid van infrastructuur of objecten voor openbare doeleinden;
- de waarde van het groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie;
- de nieuwe verkaveling;
- verkeerskundige bezwaren;
- benodigde waterberging.

Onder 'snippetergroen 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 kunnen uitmaken van de woning van de verzoeker / gebruiker en niet kunnen worden aangemerkt als bouwkaavel. Grenzen meerdere perceeleigenaren aan het uit te geven perceel dat moet er rekening gehouden worden met het Didam arrest en zal de gunning plaatsvinden door middel van een publicatie en eventuele loting.

4.2 Grondprijzen 'Snippetergroen en reststroken'

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

- De eerste 100 m² (0-100 m²) € 75 per m² k.k.;
- De volgende 50 m² (100-150 m²) € 65 per m² k.k.;
- Groter dan 150 m²: Taxatie van de waarde van de grond door een externe deskundige in opdracht van de gemeente. De kosten voor taxatie worden doorberekend aan de koper.

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

4.3 Verhuur 'Snippetergroen en reststroken'

De gemeente Montferland hanteert (op basis van de comparatieve methode) een huurprijs à 5,0% van de verkoopwaarde van de grond (met een minimaal bedrag van € 100 per jaar). Hierbij is geen bebouwing toegestaan. Wanneer wel bebouwing is toegestaan bedient de gemeente zich van een taxatie of wordt de grondprijs voor bouwgrond gerekend.

4.4 Gratis gebruik van 'Snippetergroen 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

[Typ hier]

nieuwe verzoeken een eenmalige administratieve vergoeding in rekening gebracht van € 300 exclusief btw.

4.5 Huuractualisatie 'Snippergroen en reststroken'

Door het in werking treden van de wet Markt en Overheid zijn gemeenten verplicht om verhuurprijzen 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 verhuurprijzen 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.

5. Overige gronden

5.1 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 pachtprijzen. De gemeente hanteert de normen van landbouwgrond enkel en alleen als de grond daadwerkelijk is bestemd als 'agrarische' landbouwgrond.

5.1.1 Verkoop agrarische gronden

Bij verkoop van agrarische gronden hanteert de gemeente de taxatie-methode (prijsbepaling door een externe deskundige). Bij kleinere percelen (tot circa 0,5 hectare) maakt de gemeente gebruik van de comparatieve methode, waarbij rekening wordt gehouden met de gemiddelde agrarische grondprijs in de achterhoek in het betreffende (of voorgaande) jaar.

5.1.2 Pacht (agrarische gronden)

De gemeente zet jaarlijks grond die niet nodig is geliberaliseerd voor maximaal zes jaar per opbod in de markt. Hierbij wordt conform het Didam arrest gehandeld.

5.2 Kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen

De gemeente Montferland geeft in 2025 geen kavels voor bedrijven en kantoren uit. Derhalve hanteert de gemeente Montferland maatwerk voor de bepaling van de grondprijs voor bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen, wanneer de uitgifte van grond voor deze vastgoedsegmenten zich voordoet.

5.3 Niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen

Voor grondprijzen ten behoeve van niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen geldt een bandbreedte vastgesteld door middel van een comparatieve waardebeoordeling. Bovendien geldt dat de verkoop van grond voor niet commerciële / maatschappelijke voorzieningen minimaal kostendekkend moet zijn. Onder niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen vallen functies zoals welzijn, onderwijs en sport.

5.4 Zendmasten

Voor grond ten behoeve van zendmasten en -apparatuur hanteren we een vaste prijs per jaar per locatie. Verder geldt voor zendmasten een extra bijdrage per jaar wanneer een extra provider wordt toegevoegd. Wat betreft zendmasten zijn de grondprijzen comparatief bepaald.

Voor overige NUTS-voorzieningen worden de grondprijzen per geval bepaald op basis van de comparatieve methode en/of, indien mogelijk, residueel getoetst. Bovendien geldt dat de verkoop van grond voor NUTS-voorzieningen minimaal kostendekkend moet zijn.

6. Bijlage A: Grondprijzenbrief 2025 Montferland

In de grondprijzenbrief staan de grondprijzen vermeld die de gemeente hanteert voor de verschillende vastgoedsegmenten en functies. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle grondprijzen zijn exclusief belastingen. De grond wordt kosten koper geleverd. De gemeente Montferland houdt zich het recht voor om de grondprijzen tussentijds aan te passen of afwijkende prijzen te hanteren. Deze grondprijzenbrief geldt totdat de volgende grondprijzenbrief door de gemeente is openbaar gemaakt.

Huur/Koop	Type	m ² prijs (excl. btw)
Vrije sector woningbouw Didam	Vrijstaand herenhuis	€ 280 per m ² kavel.
	Twee-onder-een-kap	€ 300 per m ² kavel.
	Tussenwoning	€ 455 per m ² kavel.
	Levensloop bestendige woning	€ 275 per m ² kavel.
	Rug-aan-rug woning	€ 500 per m ² kavel.
	Dure twee-onder- een-kap levensloopbestendig / dure patiowoning	€ 330 per m ² kavel.
Vrije sector woningbouw Overige kernen	Vrijstaand herenhuis	€ 265 per m ² kavel.
	Twee-onder-een-kap	€ 285 per m ² kavel.
	Tussenwoning	€ 435 per m ² kavel.
	Levensloop bestendige woning	€ 260 per m ² kavel.
	Rug-aan-rug woning	€ 475 per m ² kavel.
	Dure twee-onder- een-kap levensloopbestendig / dure patiowoning	€ 315 per m ² kavel.
Sociale huurwoning	EGW	€ 175 per m ² - plannen 'VVL-terrein' en 'Loilseveld'. € 192 per m ² - plannen '1 ^e tranche'. € 209 per m ² - alle overige plannen.
	MGW	€ 20.000 per eenheid/appartement.
Tiny houses		Grondprijs gelijk aan zelfbouwkavels.

Flex wonen		Maatwerk / bepaling door externe deskundige.
Collectieve zelfbouw (CPO's en IPO's)		Grondprijs gelijk aan zelfbouwkavels.
Gestapelde bouw (koop)		Maatwerk / bepaling door externe deskundige.
Woonwagens	Huur	Maatwerk / bepaling door externe deskundige.
	Koop	Maatwerk / bepaling door externe deskundige.
Snippergroen en reststroken		De eerste 100 m ² (0-100 m ²) € 75 per m ² k.k. De volgende 50 m ² (100-150 m ²) € 65 per m ² k.k. Groter dan 150 m ² : waardebepaling door externe deskundige. In geval van huur: 5,0% van de grondwaarde en minimaal € 100 per jaar.
Snippergroen en reststroken		Gratis, indien er zich kabels of leidingen in de grond bevinden. Wel is een administratieve vergoeding van toepassing.
Agrarische gronden (verkoop)		Maatwerk / bepaling door externe deskundige. Bij kleinere percelen (tot circa 0,5 hectare) comparatief.
Agrarische gronden (pacht)		Geliberaliseerde pacht. De grond wordt voor maximaal zes jaar verpacht en tegen opbod in de markt gezet.
Kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen		Maatwerk.
Niet-commerciële / maatschappelijke voorzieningen		€ 125 tot € 150, en minimaal kostendekkend.
Zendmasten		Prijsindicatie: vast bedrag van € 6.000 voor een eerste provider op een bepaalde locatie en per extra provider op dezelfde locatie een vast bedrag van € 2.500 per jaar. Voor overige NUTS-voorzieningen worden de grondprijzen per geval bepaald op basis van de comparatieve methode en/of, mogelijk, ook residueel getoetst, minimaal kostendekkend.