



# **GRONDPRIJSBRIEF 2025**

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn vergadering van 10 december 2024 en treedt in werking op 1 januari 2025.



# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1. Woningbouw - industrieterreinen</b>	<b>5</b>
<b>2. Detailhandel, horeca en overige commercieel</b>	<b>6</b>
<b>3. Sociale woningbouw</b>	<b>7</b>
<b>4. Maatschappelijke voorzieningen</b>	<b>8</b>
<b>5. Groenstroken en restpercelen</b>	<b>9</b>
<b>6. Volkstuinen en weidegrond</b>	<b>11</b>
<b>7. Zendmasten</b>	<b>12</b>
<b>8. Trafo- en popstations</b>	<b>13</b>



# Inleiding

Elk jaar stelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland de grondprijzen vast. De grondprijzen worden vastgesteld op basis van taxatierapporten en prijsadviezen van externe adviseurs en (lokale) makelaars. Wij kunnen de grondprijzen ook aanpassen met een inflatiecorrectie over de bedragen van 2024. Vanaf 1 januari 2025 gelden de prijzen van deze Grondprijsbrief 2025.

De gemeenteraad bepaalt het kader voor uitgifteprijzen van (bouw)grond. Grondprijzen worden marktconform vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders stelt elk jaar de Grondprijsbrief vast. De afzonderlijke bevoegdheden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders staan beschreven in de Nota Grondbeleid Schouwen-Duiveland.



# Woningbouw - industrieterreinen

1

Vanaf 1 januari 2025 heeft de gemeente Schouwen-Duiveland geen bouwgrond beschikbaar voor woningbouw of industrieterreinen. Als de gemeente Schouwen-Duiveland een nieuwe locatie ontwikkelt, wordt de verkoopprijs via taxatie bepaald. De verkoopprijs wordt ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Na het collegebesluit wordt de verkoopprijs aan de Grondprijsbrief 2025 toegevoegd.

# Detailhandel, horeca en overige commercieel

# 2

Dit zijn bedrijfsruimten (onroerende zaken) die bestemd zijn voor horeca, kleinhandelsbedrijf, ambachtsbedrijven en overige soorten bedrijven. Een deel van de bedrijfsruimte is voor iedereen toegankelijk. In dit openbare deel kunnen bezoekers producten of diensten kopen.

Omdat de bedrijfsruimten voor verschillende soorten bedrijven zijn bedoeld, leveren wij maatwerk voor de uitgifteprijsen. De uitgifteprijs voor bouwgrond voor bedrijfsruimten wordt getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.

# Sociale woningbouw

# 3

Op Schouwen-Duiveland heeft woningbouwvereniging Zeeuwendijk het grootste marktaandeel sociale woningbouw. Sociale woningen worden zonder winst te maken, verhuurd aan mensen die geen woning kunnen kopen en geen hoge huur kunnen betalen.

Grondprijzen voor sociale woningbouw zijn bedoeld om bereikbare huurwoningen te bouwen. In 2025 is de aanvangshuur voor een sociale huurwoning maximaal € 900,07. De maximale aanvangshuur is nooit hoger dan de liberalisatiegrens voor 2-persoonshuishoudens. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bepaalt elk jaar de liberalisatiegrens.

De prijs voor een bouwkaft voor een sociale huurwoning is € 21.060 (exclusief btw). Met de koper (meestal een woningbouwvereniging) worden afspraken gemaakt om na de bouw van de sociale huurwoning een andere sociale huurwoning uit zijn bestaande voorraad te verkopen. De verkoopprijs van die sociale huurwoning is maximaal € 210.600 kosten koper. Deze constructie bevordert de doorstroming op de huizenmarkt. De prijs voor een bouwkaft voor een sociale huurwoning van € 21.060 wordt per 1 juli 2025 verhoogd. De prijsverhoging wordt berekend met hetzelfde percentage als waarmee woningbouwverenigingen de huur van sociale huurwoningen mogen verhogen. De prijs voor een bouwkaft voor een sociale huurwoning is nooit lager dan de laatste geldende prijs.

Als het de koper niet lukt om binnen 3 jaar na de bouw van 1 of meer sociale huurwoning(en), per sociale huurwoning een andere huurwoning uit zijn bestaande woningvoorraad te verkopen dan moet de koper meer voor de bouwkaft betalen. De koper betaalt dan per bouwkaft € 2.635 extra als nabetaaling.

Het is de bedoeling dat de koper per project minimaal 70% (van het aantal nieuw gebouwde sociale huurwoningen) van zijn bestaande woningvoorraad in hetzelfde dorp of in dezelfde stad verkoopt. De overige 30% mag in een ander dorp of stad verkocht worden.

# Maatschappelijke voorzieningen

# 4

Wij hebben verschillende maatschappelijke voorzieningen. Bij maatschappelijke voorzieningen gaat het om grond of gebouwen met een openbare functie. Bijvoorbeeld: onderwijs, sport, cultuur en welzijn. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen zijn: scholen, sportaccommodaties of buurt- of wijkgebouwen

De openbare functie bepaalt of iets maatschappelijk is.

Omdat wij verschillende soorten maatschappelijk vastgoed hebben, leveren wij maatwerk voor de uitgifteprijs. Wij sluiten aan bij artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968 waarbij de waarde in het economisch verkeer leidend is. In elk geval is de uitgifteprijs minimaal de kostprijs, zoals die zou ontstaan bij voortbrenging door een onafhankelijke 3de. Wij geven een onafhankelijk taxateur opdracht om de uitgifteprijs van bouwgrond voor maatschappelijk vastgoed te waarderen.



# Groenstroken en restpercelen

# 5

Groenstroken zijn percelen grond die wij als openbaar groen gebruiken. Restpercelen zijn openbare percelen grond die wij niet als openbaar groen gebruiken. Vaak zijn restpercelen bestraat of geasfalteerd. Meer informatie vindt u in onze 'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015'.

Nummer	Kern	Prijs per m2 tot en met 50 m2	Prijs per m2 vanaf 51 tot en met 100 m2
1	Brouwershaven	€ 109	€ 102
2	Bruinisse	€ 130	€ 122
3	Burgh-Haamstede	€ 138	€ 130
4	Dreischor	€ 101	€ 95
5	Ellemeet	€ 101	€ 95
6	Kerkwerve	€ 101	€ 95
7	Nieuw-Haamstede	€ 138	€ 130
8	Nieuwerkerk	€ 130	€ 122
9	Noordgouwe	€ 101	€ 95
10	Noordwelle	€ 101	€ 95
11	Oosterland	€ 109	€ 102
12	Ouwerkerk	€ 109	€ 102
13	Renesse	€ 138	€ 130
14	Scharendijke	€ 109	€ 102
15	Schuddebeurs	€ 130	€ 122
16	Serooskerke	€ 101	€ 95
17	Sirjansland	€ 101	€ 95
18	Westerschouwen	€ 138	€ 130
19	Zierikzee	€ 138	€ 130
20	Zonnemaire	€ 101	€ 95
21	Overige kernen (waaronder Brijdorpe, Elkerzee en Looperskapelle)	€ 101	€ 95

De bovengenoemde prijzen voor groenstroken en restpercelen zijn tot en met 50 m2 en tot en met 100 m2. Zijn de groenstroken en restpercelen groter dan 100 m2 en/of hebben ze een andere bestemming/functie dan 'groen' en/of 'verkeer'? Dan vragen wij een onafhankelijk taxateur om de prijs te bepalen. Alle genoemde bedragen zijn exclusief de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting.

## Huur

Bepaalde groenstroken en restpercelen verkopen wij niet. In sommige gevallen (maar dus niet altijd) kunt u deze van ons huren. De huurprijs is een percentage van de grondprijs. Voor 2025 is dit percentage 4,2 %.

# Volkstuinen en weidegrond

# 6

Wei of tuin	Prijs
Volkstuin	€ 0,31 per m2
Wei voor paarden	€ 1.150 per hectare, minimaal € 155
Wei voor schapen en klein vee	€ 555 per hectare, minimaal € 155

# Zendmasten

# 7

De ondergrond voor het plaatsen van zendmasten en/of antenne verkopen wij niet. Wij verhuren de ondergrond voor het plaatsen van een zendmast en/of antenne in combinatie met een huurafhankelijk (tijdelijk) zakelijk recht van opstal. Wij verhuren de ondergrond voor een periode van 10 of 15 jaar. De huur brengen wij per jaar in rekening.

## Huur voor zendmasten en/of antennes per jaar

Huur	Bedrag
Huur (tot en met 70 m2)	€ 5.693
Toeslag voor elke extra m2	€ 26
Toeslag hoogte van 40 m1 tot 60 m1	€ 518
Toeslag hoogte per 10 m1 boven 60 m1	€ 132
Toeslag per extra provider	€ 1.294

De huur wordt jaarlijks per 1 januari van enig jaar verhoogd op basis van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

# Trafo- en popstations

# 8

De ondergrond voor het plaatsen van trafo- en popstations verkopen wij niet. Wij verhuren de ondergrond voor het plaatsen van trafo- en popstations in combinatie met een huurafhankelijk (tijdelijk) zakelijk recht van opstal. De huur brengen wij per jaar in rekening.

## Huur voor trafo- of popstations per jaar

Huur	Bedrag
Huur (tot en met 50 m <sup>2</sup> )	€ 22,50 per m <sup>2</sup> € 563 minimum huurtarief per jaar
Huur vanaf 51 m <sup>2</sup> tot en met 100 m <sup>2</sup>	€ 21,00 per m <sup>2</sup>
Huur toeslag vanaf 101 m <sup>2</sup>	€ 10,00 per m <sup>2</sup>

De huur 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

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