



Grondprijnsbrief 2022



Vastgesteld door burgemeester en wethouders op 23 november 2021





1. Algemene uitgangspunten

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een Grondprijsbrief vast. Deze Grondprijsbrief 2022 geldt als 'prijslijst' voor uit te geven bouwgrond vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2022, tenzij er binnen die periode een nieuwe Grondprijsbrief wordt vastgesteld.

1.1. Verkoop

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijventerreinlocaties zijn marktconform.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, tenzij anders vermeld.
- De grondprijzen voor woningbouwkavels zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2019'.
- De grondprijzen voor bedrijfskavels zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van bedrijfskavels Reimerswaal 2019'.
- De genoemde prijzen per m² zijn exclusief btw, waarbij voor de woningbouwkavels geldt dat tevens de kavelprijs inclusief btw wordt vermeld.

1.2. Erfpacht

Voor de uitgifte in erfpacht gelden dezelfde voorwaarden als voor de verkoop van een kavel. Daarnaast zijn de volgende bijzondere bepalingen van toepassing op erfpacht:

- Bij het berekenen van de erfpachtcanon worden grondprijzen inclusief btw gehanteerd.
- Het rentepercentage voor de canonberekening fluctueert maar is gesteld op een minimum van 3%.
- Uitgifte van woningbouwgrond in erfpacht gebeurt conform de 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels 2019'.
- Uitgifte in erfpacht van bouwgrond voor bedrijfsvestiging gebeurt conform de 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van bedrijfskavels Reimerswaal 2019'.



2. Woningbouw

2.1. Grondprijzen vrije kavels

De gemeente geeft in verschillende kernen vrije kavels uit. De prijzen verschillen per project. De gegevens in de kolom 'status' hebben betrekking op de situatie per 16 november 2021. Dit betekent dat op kavels waarvan in onderstaande tabellen staat vermeld dat ze nog 'beschikbaar' zijn, inmiddels een optie of een reservering kan rusten of dat deze kavels inmiddels uitgegeven kunnen zijn. Voor de ligging van de bouw kavels wordt verwezen naar de in de bijlagen van deze Grondprijsbrief opgenomen verkavelingstekeningen.

De grondprijzen in de derde fase van de woonwijk 'Steehof' in Yerseke en in de vierde fase van de woonwijk 'Rozeboom' in Krabbendijke worden verhoogd per 1 april 2022. Bij alle transacties geldt dat de datum van ondertekening van de verkoop- of erfpachtovereenkomst bepalend is voor de te hanteren grondprijs.



Hansweert, Tramper II

Straat	Huisnummer	Oppervlakte in m ²	Prijs per m ² exclusief btw	Kavelprijs inclusief BTW	Status
Sloestraat	37	558	€ 190,30	€ 128.486,75	beschikbaar

Waarde, Dorpszicht

Straat	Huisnummer	Oppervlakte in m ²	Prijs per m ² exclusief btw	Kavelprijs inclusief btw	Status
Coolhofflaan	24	534	€ 182,60	€ 117.985,16	beschikbaar

Yerseke, Steehof III

Straat	Kavelnummer	Oppervlakte in m ²	Prijs per m ² exclusief btw	Kavelprijs inclusief btw tot en met 31 maart 2022	Kavelprijs inclusief btw vanaf 1 april 2022
Johannes Vermeerlaan	1	774	€ 236,00	€ 221.029,15	€ 243.132,07
Johannes Vermeerlaan	2	677	€ 236,00	€ 193.181,34	€ 212.499,47
Johannes Vermeerlaan	3	690	€ 236,00	€ 197.036,40	€ 216.740,04
Johannes Vermeerlaan	5	700	€ 236,00	€ 199.892,00	€ 219.881,20
Johannes Vermeerlaan	6	699	€ 236,00	€ 199.606,44	€ 219.567,08
Johannes Vermeerlaan	8	836	€ 236,00	€ 238.762,43	€ 262.638,67
Johannes Vermeerlaan	9	430	€ 225,00	€ 117.067,50	€ 128.774,25
Johannes Vermeerlaan	10	339	€ 225,00	€ 92.292,75	€ 101.522,03
Johannes Vermeerlaan	11	339	€ 225,00	€ 92.292,75	€ 101.522,03
Johannes Vermeerlaan	12	334	€ 225,00	€ 90.931,50	€ 100.024,65
Willem Drostlaan	13	690	€ 204,00	€ 170.319,60	€ 187.351,56
Carel Fabritiuslaan	14	726	€ 236,00	€ 207.316,56	€ 228.048,22
Carel Fabritiuslaan	15	817	€ 236,00	€ 233.302,52	€ 256.632,77
Johannes Vermeerlaan	16	374	€ 225,00	€ 101.821,50	€ 112.003,65
Johannes Vermeerlaan	17	379	€ 225,00	€ 103.182,75	€ 113.501,03
Johannes Vermeerlaan	18	379	€ 225,00	€ 103.182,75	€ 113.501,03
Johannes Vermeerlaan	19	379	€ 225,00	€ 103.182,75	€ 113.501,03
Carel Fabritiuslaan	24	626	€ 236,00	€ 178.760,56	€ 196.636,62
Carel Fabritiuslaan	25	628	€ 236,00	€ 179.331,68	€ 197.264,85
Willem Drostlaan	27	546	€ 225,00	€ 148.648,50	€ 163.513,35

Krabbendijke, Rozeboom

Straat	Kavelnummer	Oppervlakte in m ²	Prijs per m ² exclusief btw	Kavelprijs inclusief btw tot en met 31 maart 2022	Kavelprijs inclusief btw vanaf 1 april 2022
Rondsel	1	618	€ 225,00	€ 168.250,50	€ 185.075,55
Enden	2	336	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Enden	3	165	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Enden	4	157	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Enden	5	157	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Enden	6	157	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Enden	7	325	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Rondsel	8	456	€ 225,00	€ 124.146,00	€ 136.560,60
Rondsel	9	497	€ 225,00	€ 135.308,25	€ 148.839,08
Rondsel	10	453	€ 225,00	€ 123.329,25	€ 135.662,18
Rondsel	11	447	€ 225,00	€ 121.695,75	€ 133.865,33
Rondsel	12	650	€ 225,00	€ 176.962,50	€ 194.658,75
Rondsel	13	553	€ 204,00	€ 136.502,52	€ 150.152,77
Rondsel	14	556	€ 204,00	€ 137.243,04	€ 150.967,34
Rondsel	15	557	€ 204,00	€ 137.489,88	€ 151.238,87
Rondsel	16	558	€ 204,00	€ 137.736,72	€ 151.510,39
Rondsel	17	705	€ 204,00	€ 174.022,20	€ 191.424,42
Rondsel	18	801	€ 214,50	€ 207.895,55	€ 228.685,10
Rondsel	19	600	€ 236,00	€ 171.336,00	€ 188.469,60
Rondsel	20	600	€ 236,00	€ 171.336,00	€ 188.469,60
Rondsel	21	600	€ 236,00	€ 171.336,00	€ 188.469,60
Rondsel	22	600	€ 236,00	€ 171.336,00	€ 188.469,60
Rondsel	23	600	€ 236,00	€ 171.336,00	€ 188.469,60
Rondsel	24	720	€ 236,00	€ 205.603,20	€ 226.163,52
Rondsel	25	600	€ 215,00	€ 156.090,00	€ 171.699,00
Rondsel	26	307	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Rondsel	27	308	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Rondsel	28	308	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig
Rondsel	29	378	Projectmatig	Projectmatig	Projectmatig

2.2. Grondprijzen sociale woningbouw

In de gemeente Reimerswaal wordt de sociale woningbouw voor het merendeel door de woningbouwcorporatie 'Beveland Wonen' gerealiseerd. Het gaat om woningen die bedoeld zijn om zonder winst-oogmerk te verhuren aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te kopen of tegen een hoge huurprijs te huren.

Voor sociale woningbouw wordt voor grondgebonden sociale huurwoningen een vaste grondprijs van € 160,00 per m² bouwgrond exclusief btw gerekend.



3. Grondprijzen bedrijventerreinen

De gemeente had tot voor kort op 2 bedrijventerreinen bedrijfskavels uit te geven, namelijk op het bedrijventerrein 'De Poort' in Rilland en op het bedrijventerrein 'Olzendepolder' in Yerseke. Inmiddels zijn alle percelen op de genoemde bedrijventerreinen uitgegeven of gereserveerd.



3.2 Commercieel vastgoed

Onder commercieel vastgoed wordt verstaan: 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 toegankelijk lokaal bevindt, bestemd voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening.

Gelet op de diversiteit aan detailhandel, horeca en overige commerciële bedrijfsruimten wordt met betrekking tot uitgifteprijzen maatwerk geleverd. Bij de gronduitgifte ten behoeve van commercieel vastgoed werkt de gemeente niet met vaste grondprijzen. De grondprijsbepaling betreft dan maatwerk.



3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen commerciële en niet commerciële maatschappelijke voorzieningen.

Omschrijving	Prijs per m ² exclusief btw	Voorbeelden (niet limitatief)
Maatschappelijke voorzieningen, commercieel	€ 150,00	Huisarts, tandarts, apotheek, gezondheidspraktijk
Maatschappelijke voorzieningen, niet commercieel, bebouwd	€ 125,00	Zwembad, sporthal, verenigingsgebouw, kerken, scholen, dorps-huis met niet commerciële inslag
Maatschappelijke voorzieningen, niet commercieel, onbebouwd	€ 30,00	Voetbalveld



4. Snippergroen

Indien medewerking wordt verleend aan het verkopen van niet-structureel openbaar groen (zogenaamd 'snippergroen') wordt een grondprijs gehanteerd van € 85,00 per m².



Bijlagen:

Verkavelingstekeningen

1. Hansweert, Tramper II
2. Waarde, Dorpszicht
3. Yerseke, Steehof
4. Krabbendijke, Rozeboom



1. Hansweert, Tramer II



 <p>GEMEENTE Reimerswaal</p>	<h2>Kaveltekening</h2>			
	<p>Hansweert Tramer II Sloetstraat 33, 35 en 37</p>			
<p>KANTOOR: Oude Plein 1, 4416 AK Kruiningen Postbus 70, 4416 ZH Kruiningen tel: 14 0113 fax: 0113 - 395333 internet: www.reimerswaal.nl e-mail: gemeente@reimerswaal.nl</p>	Get: Jesse de Muijnk	Maten in meters	Schaal 1: 2000	Casenummer:
	Datum: 16 November 2020	Peilmaten t.o.v. N.A.P.	Formaat: A4	
	Bestandsnaam:			

2. Waarde, Dorpszicht



	<h2>Kaveltekening</h2>			
	<h3>Waarde, Dorpszicht Coolhofflaan 24</h3>			
KANTOOR: Oude Plein 1, 4416 AK Kruiningen Postbus 70, 4416 ZH Kruiningen tel: 14 0113 fax: 0113 - 395333 internet: www.reimerswaal.nl e-mail: gemeente@reimerswaal.nl	Get: Jesse de Muijnk	Maten in meters	Schaal 1: 2000	Casenummer:
	Datum: 16 November 2020	Peilmaten t.o.v. N.A.P.	Formaat: A4	
	Bestandsnaam:			

3. Yerseke, Steehof



Legenda

- Ontwerp
- Optie
- Verkocht
- Verpacht

Gemeente Reimerswaal

Tekenaar JKdM
 Datum: 23 november 2021
 Schaal: 1:1500
 Formaat: A4
 Versie: 1



Oude plein 1
 4416 AK Krainingen
 tel: 14 0113
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

4. Rozeboom, Krabbendijke



Legenda

- Ontwerp
- Optie
- Verkocht
- Verpacht



Oude plein 1
4416 AK Kruijningen
tel: 14 0113

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Gemeente Reimerswaal

Tekenaar JKdM
Datum: 23 november 2021
Schaal: 1:1000
Formaat: A4
Versie: 1