

## Beantwoording raadsvraag

---

<b>Onderwerp</b>	Grondverkoop laaghangend fruit en reststroken		
<b>Datum</b>	21-09-2017	<b>Nummer</b>	RV-1748
<b>Steller vraag</b>	E. van Kampen	<b>Fractie</b>	CDA
<b>Portefeuillehouder</b>	H. Verhees	<b>Steller</b>	C. Bus
<b>Datum afdoening</b>	26-09-2017		

---

### Vraag

Voor de raadsvergadering van 26-09-2017 hebben wij de grondtransacties bekeken. Door het na te rekenen zijn wij tot de conclusie gekomen dat er toch wel grote verschillen zitten in het eindbedrag dat de koper moet betalen. Kunt u dat per geval in dit overzicht verduidelijken; het gaat over 9 transacties?

Het betreft:

Akte 7-09-2017	eindbedrag	€ 46.000,00	€ 82,--/m <sup>2</sup>
Akte 10-07-2017	eindbedrag	€ 23.000,00	€ 14,22/m <sup>2</sup>
Akte 4-07-2017	eindbedrag	€ 8.218,00	€ 39,50/m <sup>2</sup>
Akte 5-07-2017	eindbedrag	€ 925,65	€ 28,--/m <sup>2</sup>
Akte 17-08-2017	eindbedrag	€ 15.500,00	€ 95,--/m <sup>2</sup>
Akte 1-08-2017	eindbedrag	€ 2.524,50	€ 28,--/m <sup>2</sup>
Akte 12-07-2017	eindbedrag	€ 1.728,00	€ 27,--/m <sup>2</sup>
Akte 13-09-2017	eindbedrag	€ 3.696,00	€ 75,--/m <sup>2</sup>
Akte 28-08-2017	eindbedrag	€ 3.762,00	€ 85,--/m <sup>2</sup>

Zou het mogelijk zijn dit voor de raadsvergadering van 26-09-2017 te beantwoorden. Dan is het duidelijk en worden er geen vragen meer over gesteld.

**Antwoord:** zie bijlage (excel-overzicht).

De volgende vraag is:

Over bouwkavels voor huizen en industrie wordt wel BTW/OB geheven en bij laaghangend fruit en reststroken is er geen belastingheffing zichtbaar. Wat is de reden? Het is nu niet duidelijk hoe het eindbedrag tot stand is gekomen.

**Antwoord:** De B.T.W. bij kavels (zowel voor woningen als voor industrie) zit bij de prijs inbegrepen. De kavels worden inclusief B.T.W. verkocht. De strookjes grond worden exclusief overdrachtsbelasting verkocht en bij koper door notariaat rechtstreeks in rekening gebracht.

B/R	BESL.	OMSCHR.	NAAM	AKTE	LOCATIE	T.B.V.	TEK.	OPP.	KOOPSOM EXCL. B.T.W. / OB	KOOPSOM INCL. B.T.W. / OB
B&W	15-03-16	VERKOOP	LANDEIND B.V (H.G. VAN DEN ELJNDEN)	07-09-17	GROND NABIJ HAAG-EIND 39 (K 1919 GED.: OBJECT 2) GROOT 560 M <sup>2</sup> )	LAAGHANGEND FRUIT	2014-63	560	46.000,00	---
Voor de verkoop van het Dinghuis en omliggende gronden is een taxatie opgemaakt. Verkoop is conform taxatie.										
			Aanliggende gronden t.b.v. terras (object 2)							
			<b>Raming waarde gebaseerd op taxatie perceel 3</b>		€	<b>40.000,00</b>				
			<b>Indicatie financieel resultaat:</b>			<b>-10%</b>	<b>OPTIMAAL</b>			
			Verkoopprijs (gebouw en grond)			€ 41.000,00	€ 46.000,00			
			Boekwaarde		€	-	€ -	-/-		
			Taxatiekosten		€	-	€ -	-/-		
			Makelaarscourtage		€	-	€ -	-/-		
			<b>Resultaat</b>			<b>€ 41.400,00</b>	<b>€ 46.000,00</b>			
B&W	11-01-17	VERKOOP	A.C.F. JANSSEN EN M.Y. VAN LAARHOVEN	10-07-17	BELGERENSEWEG (Q 2043 GED.)	LAAGHANGEND FRUIT	2017-14	1.617	23.000,00	23.000,00
Verkoopprijs is conform taxatie. Vanuit de taxatie is een vraag- en een laatprijs vastgesteld. Hieruit is de verkoopprijs uit voortgekomen (taxtierapport zie IZIS 587553).										
B&W	11-01-17	VERKOOP	JETSTONE VASTGOED B.V.	04-07-17	FLORIJN (B 2310 GED.)	VERKOOP GROEN- EN RESTSTROKEN	2017-25	208	8.218,00	8.218,00
Prijs is op basis van taxatie (€ 8.890,00 voor 225 m <sup>2</sup> ). Dit is naar verhouding teruggerekend.										
B&W	24-05-16	VERKOOP	J.P. BERKHOUT EN P.W.M. BERKHOUT - VAN DER HELJDEN	05-07-17	WEERIJS (L 5033 GED.)	VERKOOP GROEN- EN RESTSTROKEN	2017-73	33	925,65	925,65
Zie het besluit van 24-05-2016 (IZIS 581206 ). Het tarief om de grond in het voorerfgebied te kopen in Deurne is gesteld op € 33,00, dus 33 m <sup>2</sup> x € 33,00= € 1.089,00. Er wordt een korting van 15% op de prijs per m <sup>2</sup> toegepast voor huurders en gebruikers die nu huren volgens de oude voorwaarden. Dit als stimulans om tot koop over te gaan. Uiteindelijke koopsom € 925,65.										
B&W	16-02-16	VERKOOP	B.W.H. MUNSTERS EN J.A.G.G. VERBEETEN	17-08-17	BLASIUSSTRAAT (L 2557 GED. EN L 7645 GED.)	LAAGHANGEND FRUIT	2014-37	163	15.500,00	15.500,00
Zie besluit d.d. 16-02-2016 (zie IZIS 577612). De waarde van de grond is door de makelaar (Swinkels) getaxeerd op € 16.300,00. Er zijn nog een aantal kleine werkzaamheden die de gemeente als gebouweigenaar moet verrichten voordat levering kan plaatsvinden (o.a. vervanging aantal ruiten). De kosten hiervoor worden geraamd op € 800,00. In overleg met de heer Munsters is overeengekomen dat hij deze werkzaamheden zelf oppakt en de kosten worden afgetrokken van de kosten voor aankoop van de extra grond. De kosten voor de grond bedragen daarmee €15.500,00 (k.k.). Daarnaast vloeit deze transactie voort uit de eerdere aankoop van het pand (vandaar het voorstel tot "wijziging perceelsgrootte" en niet "verkoop van grond"). Omdat dit in feit een correctie c.q. aanvulling is, is het logisch dat dit onder dezelfde voorwaarden gebeurt.										

B&W	24-05-16	VERKOOP	M.P.J.M. MAAS	01-08-17	ROMEINSTRAT (M 1556 GEH.)	VERKOOP GROEN- EN RESTSTROKEN	2017-09	90	2.524,50	2.524,50
Zie het besluit van 24-05-2016 (IZIS 581206 ). Het tarief om de grond in het (vooreregebied te kopen in Deurne is gesteld op € 33,00, dus 90 m² x € 33,00= € 2.970,00. Er wordt een korting van 15% op de prijs per m² toegepast voor huurders en gebruikers die nu huren volgens de oude voorwaarden. Dit als stimulans om tot koop over te gaan. Uiteindelijk koopsom € 2.524,50.										
B&W	24-05-16	VERKOOP	STYX GROEP LIMITED	12-07-17	ANTHONIE VAN LEEUWENHOEKSTRAAT (Q 1114 GEH.)	VERKOOP GROEN- EN RESTSTROKEN	2017-77	64	1.728,00	1.728,00
Zie het besluit van 03-03-2015, de 'Nota reststroken' (IZIS 500925). Het tarief om grond in het vooreregebied te kopen in Vlierden is gesteld op € 27,00, dus 64 m² x € 27,00 = € 1.728,00.										
B&W	24-05-16	VERKOOP	H.M. ADRIAANS EN M.B.F.G. ADRIAANS - MEULENDIJKS	13-09-17	VELDSTRAAT (L 7841 GED.)	VERKOOP GROEN- EN RESTSTROKEN	2017-79	49	3.696,00	3.696,00
Zie het besluit van 03-03-2015, de 'Nota reststroken' (IZIS 500925). Het tarief om grond in het achtereregebied te kopen in Deurne is gesteld op € 110,00 en een m² in het vooreregebied kost € 33,00, dus (27 m² x 110 m²) + (22 x € 33,00) = € 2970,00.										
B&W	03-03-15	VERKOOP	M.J.C. VAN DEN BROEK	28-08-17	JULIANA STRAAT (M 1670 GED.)	VERKOOP GROEN- EN RESTSTROKEN	2013-49	44	3.762,00	3.762,00
Zie het besluit van 03-03-2015, de 'Nota reststroken' (IZIS 500925). Het tarief om grond in het achtereregebied te kopen in Deurne is gesteld op € 110,00 en een m² in het vooreregebied kost € 33,00, dus (30 m² x 110 m²) + (14 x € 33,00) = € 3.762,00.										
			0							