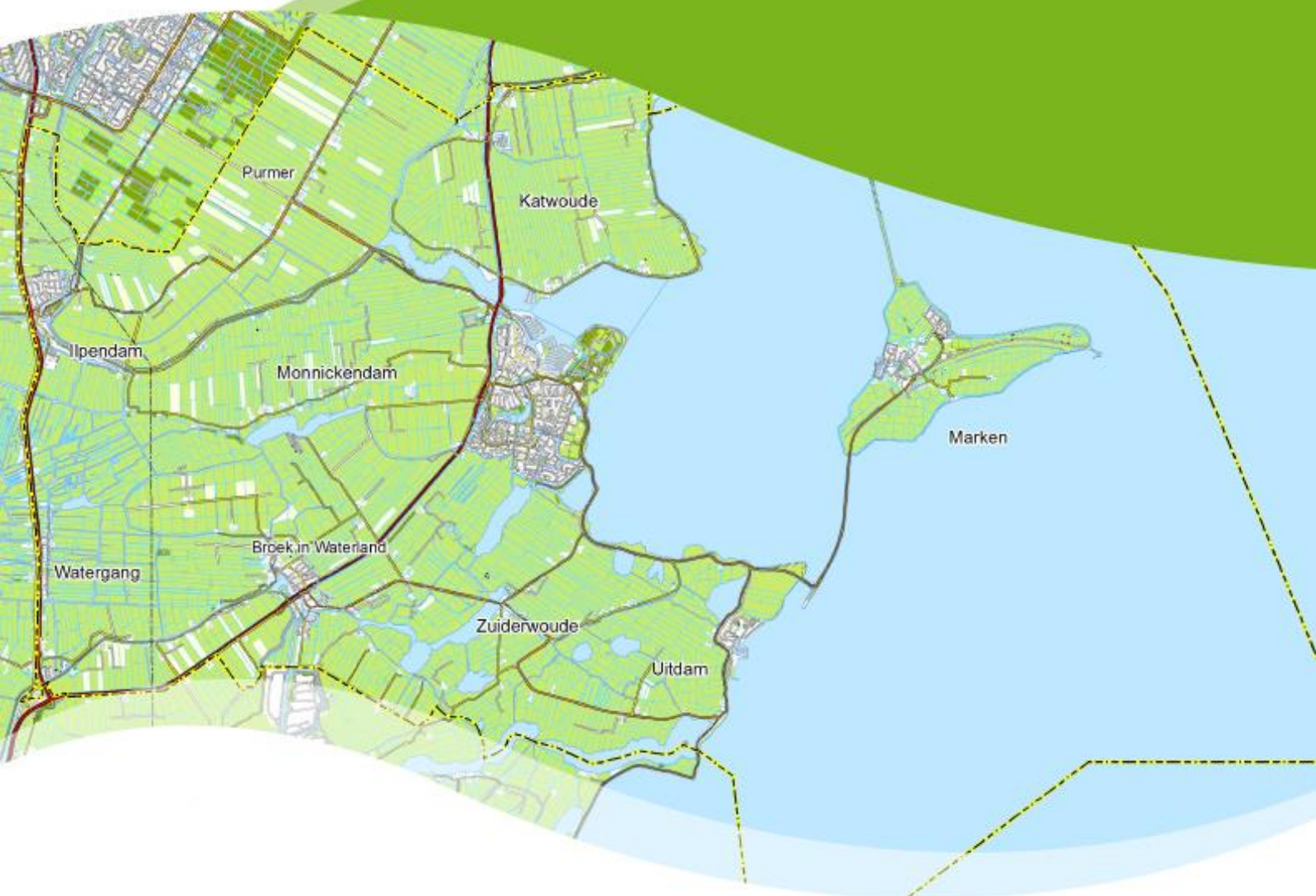


Grondprijzenbrief 2021



1. Inleiding

Deze grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2021, vastgesteld op <datum> en geeft een overzicht van de dan geldende grondprijzen en uitgiftemethodieken zoals eerder door het college vastgesteld. De grondprijzenbrief geldt voor de uitgifte van gemeentegrond in huidige staat met of zonder opstal. De vaste grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de methodiek zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. Uitgangspunt is dat de gemeente de gronden marktconform uitgeeft. Het college heeft de bevoegdheid gemotiveerd af te wijken van de vastgestelde grondprijzen en bepalingsmethoden. Aanleiding kan onder meer zijn:

- eerder gemaakte afspraken;
- lopende onderhandelingen;
- bijzondere (markt)omstandigheden.

2. Grondprijzen verkoop of verhuur van grond/onroerende zaken

2.1 Grondcategorieën

Bij de verkoop en verhuur van grond/onroerende zaken worden de volgende grondcategorieën gehanteerd:

1. Snippergroen
2. Bouwgrond
3. Grond voor sportbeoefening (sportvelden, etc.)
4. Erfpachtgrond
5. Landbouwgrond
6. Volkstuinen
7. Grond voor groenadoptie
8. Strategische grond (bijvoorbeeld grond voor (toekomstige) nieuwbouw).

Grondcategorie	Verkoop in euro's	Verhuur/pacht in euro's	Erfpacht (canon in euro's)
1. Snippergroen (max. 50 m ²)	€ 110 per m ²	€ 11 per m ² per jaar	n.v.t.
2. Bouwgrond	€ 220 per m ²	n.v.t.	Per geval bepalen
3. Grond voor sportbeoefening	Taxatie	Conform Nota Sportaccommodaties	€ 1 per jaar
4. Erfpachtgrond	Taxatie	n.v.t.	Rekenmethode uit hoofdstuk 7.6.1. Nota Grondbeleid 2021
5. Landbouwgrond	Taxatie	€ 230,- per hectare per jaar (pachtbesluit 2021)	n.v.t.
6. Volkstuinen	n.v.t.	€ 1,06,- per m ² per jaar	n.v.t.
7. Groenadoptie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
8. Strategische grond	Taxatie	Taxatie	Te bepalen a.d.h.v. Hoofdstuk 7.6.1. Nota Grondbeleid 2021

2.1.1 Snippergroen

Snippergroen is openbaar groen dat:

- direct grenst aan particulier eigendom;
- niet bijdraagt aan de functies van de openbare ruimte;
- geen deel uitmaakt van de gemeentelijke groenstructuur.

Openbaar groen betreft speelplaatsen, openbare tuinen, parken, openbare groenstroken en water,

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om deze gronden te kunnen verkopen of verhuren zijn opgenomen in de 'Voorwaarden bij verzoek koop/huur gemeentegrond', die als bijlage 4 bij de Nota Grondbeleid 2021 is opgenomen.

2.1.2 Bouwgrond

Bouwgrond is openbare grond die:

- direct grenst aan particulier eigendom;
- niet bijdraagt aan de functies van de openbare ruimte;
- geschikt is volgens het bestemmingsplan voor (woning)bouwwerken;

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om deze gronden te kunnen verkopen of verhuren zijn opgenomen in de 'Voorwaarden bij verzoek koop/huur gemeentegrond', die als bijlage 4 bij de Nota Grondbeleid 2021 is opgenomen.

2.1.3 Grond voor sportbeoefening (sportvelden, etc.)

Voor grond die bestemd is voor sportbeoefening geldt dat deze in beginsel in erfpacht wordt uitgegeven. Als tegenprestatie geldt een canon van € 1,- per jaar. Als de grond in aanmerking komt voor verhuur wordt de prijs vastgesteld aan de hand van de Nota Sportaccommodaties.

2.1.4 Grond voor erfpacht

Voor de definitie van erfpacht wordt verwezen naar hoofdstuk 7.6.1. van de Nota Grondbeleid 2021. Als er gronden in erfpacht worden uitgegeven dient de grond getaxeerd te worden door een daartoe gecertificeerde taxateur die plaatselijk bekend is. Op basis van deze waarde wordt een marktconforme erfpachtcanon vastgesteld op basis van de volgende formule:

erfpachtcanon = residuele grondwaarde x rentepercentage]

2.1.5 Landbouwgrond

Er is sprake van pacht bij een overeenkomst waarbij de ene partij (de verpachter) zich verbindt aan de andere partij (de pachter), een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Conform het pachtprizenbesluit c.s. van 1 juli 2021 geldt voor het pachtpringsgebied Waterland en Droogmakerijen voor nieuwe pachtovereenkomsten een maximale pacht prijs van € 230,- per hectare. Dit besluit wordt jaarlijks herzien.

2.1.6 Volkstuinen

Zie hoofdstuk 7.7 van de Nota Grondbeleid 2025 voor meer informatie met betrekking tot dit onderwerp.

2.1.7 Grond voor groenadoptie

Zie hoofdstuk 5.3.4 van de Nota Grondbeleid 2021 voor meer informatie met betrekking tot dit onderwerp.

2.1.8 Strategisch gelegen gronden

Bij een afgewogen aan- en verkoop alsmede huur en verhuur van grond of onroerende zaken, aangewezen als strategisch gelegen grond of onroerende zaken (vallend onder categorie 8), wordt minimaal één taxatierapport van de marktwaarde opgevraagd bij een gecertificeerde taxateur. Een uitzondering op het voorgaande is de verhuur van sportterreinen, sporthallen, gymzalen en andere sportcomplexen. Hiervoor geldt de Nota Sportaccommodaties van de gemeente Waterland.

3. Voorwaarden en kosten

De gemeente houdt zich het recht voor om in bepaalde gevallen af te wijken van de hierboven genoemde prijzen. De gemeente kan tevens besluiten een taxateur in te schakelen om de waarde te bepalen. Indien (een gedeelte van) de te verkopen of verhuren grond reeds door de koper oneigenlijk in gebruik is genomen, heeft het college de bevoegdheid de verkoop- en/of verhuurprijs te verhogen met maximaal 100%.

3.1 Kosten

Bij verkoop van grond wordt als uitgangspunt 'kosten koper' gehanteerd. Dit houdt in dat de overdrachtskosten (notariskosten, kosten kadaster en overdrachtsbelasting of BTW) voor rekeningen van de koper komen. De kosten voor het in behandeling nemen van een verzoek tot aankoop van gemeentegrond, zijn als volgt en worden bij de verkoopprijs opgeteld.

- het in behandeling nemen van het verzoek tot aankoop/verhuur grond (à € 80,-);
- de KLIC-melding (à € 65,-)

3.2 Minimale verkoop- en/of verhuurprijs

In verband met werkzaamheden die door de gemeente verricht dienen te worden bij verkoop van grond/onroerende zaken zal – ongeachte de grootte – bij:

- verkoop een minimale totale verkoopprijs van vijfhonderdvijftig euro (€ 550,-) worden aangehouden;
- verhuur een minimale totale verhuurprijs van vijfenvijftig euro (€ 55,-) worden aangehouden.

3.3 Indexatie

De bedragen genoemd in dit grondprijzenbrief worden jaarlijks geïndexeerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI, 2015=100), reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Bijlage 3. Regels bij verzoek huur/koop gemeentegrond

Uitgangspunt is dat gemeentegrond alleen wordt verkocht/verhuurd als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1) de gemeente dient eigenaar te zijn van de grond;
- 2) er rusten geen zakelijke rechten op de grond;
- 3) degene die grond wenst aan te kopen heeft grond (met daarop een opstal) in eigendom direct gelegen aan de gevraagde aan te kopen gemeentegrond;
- 4) uitgifte van gemeentegrond leidt niet tot het ontstaan van versnippering en het ontstaan van te kleine overgebleven percelen;
- 5) de grond is niet van strategische waarde voor de gemeente. Gronden zijn in ieder geval van strategische waarde als de volgende zaken gelden:
 - a. de grond is potentiële bouwgrond;
 - b. het betreft een locatie voor afvalinzameling;
 - c. de grond is nodig voor beheer en onderhoud van sloten, beschoeiing, kunstwerken etc.
 - d. de grond kan gebruikt gaan worden voor sportvelden of evenementen;
- 6) de grond staat niet op een erfgoedlijst en/of is geen gemeentelijk of rijksmonument;
- 7) de gemeente kan of wil geen onderhoud plegen aan de grond. Bijvoorbeeld vanwege de ligging;
- 8) de grond valt niet in de hoofdgroenstructuur;
- 9) toekomstig onderhoud of vervanging van een gemeentelijke damwand of schoeiing of talud (of een damwand of schoeiing van een ander overheidsorgaan) mag niet bemoeilijkt worden;
- 10) stegen moeten voldoende breed blijven om achterlangs te kunnen;
- 11) 60 cm vrije ruimte langs fietspaden en wegen in verband met obstakelvrije ruimte moet gewaarborgd worden;
- 12) 30 cm vrije ruimte langs trottoirs/voetpaden moet gewaarborgd worden;
- 13) er lopen geen (belangrijke) kabels en leidingen onder de grond;
- 14) op de grond staat geen boom (of staan geen bomen), die eventueel op de lijst van waardevolle bomen en/of lijst van monumentale bomen worden genoemd;
- 15) de grond mag ook niet gelegen zijn op een belangrijke dijk en/of waterkering;
- 16) de gronduitgifte mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor verkeer en/of wegen;
- 17) de grond ligt niet bij/aan speelterreinen/sportgelegenheden;
- 18) het betreft gronden waar geen kans is op het aanleggen van hagen, schuttingen en dus uitzicht belemmerend op verkeer/kruispunt/bocht etc.
- 19) er mag geen straatmeubilair/openbare verlichting/borden/brandkranen aanwezig zijn;
- 20) er mogen geen onbereikbare stukken groen/openbare ruimte overgehouden worden;
- 21) de grond mag geen openbare parkeerplaats betreffen.

Bijlage 4. Regels bij verzoek groenadoptie

De belangrijkste spelregels voor groenadoptie zijn als volgt:

- bij groenadoptie krijgt de aanvrager geen geld van de gemeente. Het is wel mogelijk om ondersteuning of advies te krijgen als de aanvrager vragen heeft over de beplanting;
- het stuk grond dat de aanvrager adopteert moet groen en openbaar toegankelijk blijven (geen hek of verharding aanbrengen);
- het betreffende groen moet duidelijk begrensd zijn, bijvoorbeeld door paden;
- regels uit de omgevingsvergunning (flora en fauna, kapvergunning, bouwvergunning) gelden ook voor het geadopteerde groen;
- aanpassing van de beplanting of de inrichting wordt door de aanvrager in overleg met de gemeente uitgevoerd;
- in het broedseizoen dient de aanvrager rekening te houden met broedende vogels;
- de aanwezige bomen moeten blijven staan. Het beheer en het onderhoud van de bomen blijft bij de gemeente;
- de gemeente behoudt het recht om werkzaamheden in het betreffende groen uit te (laten) voeren of de adoptie te beëindigen, bijvoorbeeld bij werkzaamheden aan kabels en leidingen of bij een eventuele herinrichting;
- de gemeente kan het verzoek afwijzen (bijvoorbeeld wanneer de huidige kwaliteit van het groen voldoet en wijzigen als gevolg van groenadoptie geen meerwaarde heeft voor de omgeving);
- indien de aanvrager een idee voor een initiatief heeft, dan dient de aanvrager eerst de burens te vragen of zij hiermee kunnen instemmen (de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het draagvlak);
- wanneer de aanvrager verhuist dan vervalt ook de toestemming om het stuk grond te blijven gebruiken. De rechten die de aanvrager heeft op de grond gaan niet automatisch over op de volgende eigenaar/huurder. Dit betekent dat een eventuele nieuwe geïnteresseerde hiervoor zelf een nieuwe aanvraag tot adoptie kan indienen bij de gemeente.

Bijlage 5. Rekenvoorbeeld bij eerste recht van koop

Wanneer de gemeente gebruikt maakt van haar eerste recht van koop wordt de waarde van de woning geïndexeerd via een koppeling met de ontwikkeling van de WOZ-waarde. De berekening is, aan de hand van onderstaand fictief voorbeeld, als volgt.

- Aankoopprijs € 165.000 met een WOZ-waarde van € 180.000
- WOZ-waarde bij verkoop is € 200.000
- Het verschil tussen de WOZ-waarden is € 20.000. Ten opzichte van de start WOZ-waarde is dit een stijging van 11,11%.
- Dit maakt dat de gemeente de woning terugkoopt voor een maximale prijs van € 183.331,50.
- Eventuele investeringen van eigenaar, komen voor rekening van eigenaar.
- Mocht de woning in dit rekenvoorbeeld bijvoorbeeld een taxatiewaarde van € 200.000 hebben i.v.m. door de eigenaar gedane investeringen zoals bijvoorbeeld een keuken of badkamer, dan blijft alsnog de maximale verkoopprijs € 183.331,50.