

Notitie Grondprijnsbeleid 2024 - 2028

Gemeente De Fryske Marren

Team Grondzaken

Datum: 4 april 2024

Inhoud

Hoofdstuk 1: Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doelstelling.....	4
1.3 Status notitie grondprijsbeleid	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2: Beleidskaders en uitgangspunten.....	5
2.1 Europese regelgeving	5
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk Beleid	7
2.5 Uitgiftedvormen bij grondprijsbeleid	7
2.6 Uitgangspunten bij grondprijsbepaling	8
Hoofdstuk 3: Methoden van grondprijsbepaling	10
Hoofdstuk 4. Grondprijsbeleid per functie	11
4.1 Grondprijsbeleid woningbouw	11
4.2 Grondprijsbeleid bedrijventerreinen.....	13
4.3 Grondprijsbeleid kantoren	14
4.4 Grondprijsbeleid detailhandel, horeca en hotel.....	14
4.5 Maatschappelijke voorzieningen.....	15
4.6 Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen	15
4.7 Installaties t.b.v. van zendmasten	17
4.8 Installaties t.b.v van nutsvoorzieningen	17
4.9 Installaties t.b.v reclamemasten	18
4.10 Parkeren	18
4.11 Grondprijsbeleid snippergroen	18
4.12 Overige functies.....	18
Hoofdstuk 5. Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid.....	19
5.1 Verhuur van gronden	19
5.2 Pacht.....	20
5.3 Erfpacht	20
5.4 Opstalrecht	20
5.5 Erfdienstbaarheid	21

5.6 Bruikleen	21
5.7 Recognities	22
Hoofdstuk 6: Samenvatting grondprijzen	22
Bijlage 1: Maatschappelijke voorzieningen	23

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

De Notitie Grondprijsbeleid geeft aan welke uitgangspunten aan de grondprijsbepaling ten grondslag liggen. Daarnaast geeft zij richtlijnen voor de wijze van grondprijsbepaling (rekenmethode) en informatie over en onderbouwing van de actuele grondprijzen voor de verschillende functies. Met het grondprijsbeleid biedt de gemeente transparantie. De notitie biedt voor de ambtelijke organisatie een eenduidig kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen kan plaatsvinden.

1.2 Doelstelling

Grondprijzen moeten marktconform (maatschappelijk) verantwoord zijn en objectief vastgesteld en verantwoord worden. Dit wordt bereikt met behulp van verschillende berekeningsmethoden. Deze notitie formuleert de uitgangspunten hiervoor. Dit voorkomt onduidelijkheid over prijzen tijdens de uitgifteonderhandelingen. De in de notitie opgenomen grondprijzen zijn te bestempelen als richtprijzen en zijn kaderstellend. De Notitie Grondprijsbeleid bepaalt aan de hand van de gekozen methodiek(en) de grondprijzen per te onderscheiden functie.

1.3 Status notitie grondprijsbeleid

Eens per vier jaar wordt de Notitie Grondprijsbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. De jaarlijkse aanpassing van de grondprijzen (Hoofdstuk 6) doet het college van burgemeester en wethouders. Het college bepaalt deze prijzen aan de hand van de marktontwikkeling van het afgelopen jaar, de verwachte marktontwikkeling en binnen de kaders van deze notitie.

<i>Aan de in deze notitie vermelde grondprijzen kunnen geen rechten worden ontleend. De uitgangspunten en de grondprijs worden vastgelegd in een (uitgifte)overeenkomst.</i>
--

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, inleiding, doelstelling en de status van de nota grondprijsbeleid. Hoofdstuk 2 gaat over landelijk en gemeentelijk beleid. Tevens komen in dit hoofdstuk de uitgiftevormen en de uitgangspunten bij de grondprijsbepaling aan bod. Hoofdstuk 3 beschrijft de methodes voor grondprijsbepaling en hoofdstuk 4 behandelt per functie de beleidsuitgangspunten en grondprijzen bij verkoop. In hoofdstuk 5 worden de grondprijzen uiteen gezet voor de grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid. Een samenvatting van de grondprijzen is te vinden hoofdstuk 6. In bijlage 1 staat een lijst met maatschappelijke voorzieningen die voor staatssteun in aanmerking komen.

Hoofdstuk 2: Beleidskaders en uitgangspunten

Het gemeentelijk grondbeleid moet voldoen aan Europese- en rijksregelgeving. Vooral het Europees mededingingsbeleid, het aanbestedingsbeleid, de Rijksnota Grondbeleid en de Omgevingswet zijn van belang.

2.1 Europese regelgeving

Mededingingsbeleid Europese Gemeenschap

Controle op steun van de overheid is één van de belangrijkste onderdelen van het mededingingsbeleid van de Europese Gemeenschap. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel van de mededingingsregelgeving. Bij grondprijnsbeleid, bij gronduitgifteovereenkomsten en bij het aangaan van overeenkomsten met marktpartijen, waarbij prijsafspraken over de grond worden gemaakt, moeten gemeenten zich aan deze afspraken houden. De definitie van staatssteun luidt als volgt:

*"Behoudens de afwijkingen waarin dit verdrag voorziet, zijn steunmaatregelen van de Staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloed."*¹

Dit houdt in dat gemeenten hun grond in principe niet onder de marktprijs mogen verkopen. De 'korting' die de gemeenten geven, wordt gezien als staatssteun. Iedere willekeurige partij kan in dat geval bezwaar maken tegen de overeenkomst. Als het geven van 'korting' wel gewenst is, moet de gemeente onderzoeken of er sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun. In dat geval moet de gemeente dat melden bij de Europese Commissie via het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Een marktconforme prijs kan volgens de regelgeving op twee manieren tot stand komen² :

- Een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende bekend is gemaakt, waardoor het beste of wellicht het enige bod op de gebouwen of de grond per definitie met de marktwaarde overeenstemt³.
- Een taxatie door één of meer onafhankelijke taxateurs van onroerende zaken om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria⁴.

Het gaat er uiteindelijk om dat er een marktconforme prijs wordt betaald bij verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw.

¹ Artikel 87 lid 1 EG

² Zie ook Nota Grondbeleid, Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1

³ Artikel 1 van de mededeling

⁴ Artikel 2 van de mededeling

Aanbestedingsbeleid

Het grondprijsbeleid formuleert uitgangspunten voor grondprijzen voor verschillende functies bij de verkoop van grond. Hiermee worden grondopbrengsten gegenereerd. Bij de ontwikkeling van een locatie worden echter ook (grond)kosten gemaakt.

Ten aanzien van de aanbesteding van werken voor bijvoorbeeld sloopwerkzaamheden, sanering, bouw- en woonrijp maken, moet het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) worden gevolgd.

Dit houdt in dat afhankelijk van de geschatte hoogte van de kosten een bepaalde aanbestedings-procedure gevolgd moet worden. Voor de exacte procedures en de hoogte van de 'drempelbedragen' wordt verwezen naar de gemeentelijke "Richtlijnen aanbesteding Werken, Diensten en Leveringen".

2.2 Rijksbeleid

Omgevingswet

De Omgevingswet regelt onder andere de financieel-technische en juridische kanten van de grondexploitatie en alles wat direct of indirect met grondexploitaties en locatieontwikkeling te maken heeft (publiekrechtelijk kostenverhaal). Bij integraal kostenverhaal worden de kosten binnen een exploitatiegebied verdeeld over de bouwpercelen naar rato van de opbrengstverwachtingen van de percelen. Een bouwperceel met een hoge opbrengstverwachting betaalt meer mee aan de kosten dan een perceel met een lagere opbrengstverwachting.

Voor het bepalen van opbrengstverwachtingen in overeenkomsten en de op te stellen kostenverhaalsregels kan de gemeente gebruik maken van deze notitie grondprijsbeleid. Voor de bepaling van opbrengsten dient te worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente het gebied in exploitatie brengt en dus moet aangeven welke uitgifteprijs zij in rekening zou brengen. Door aan te sluiten bij het grondprijsbeleid is dit voor iedereen inzichtelijk en wordt willekeur voorkomen.

Wet Markt en Overheid

Overheden kunnen vanuit hun publieke functie concurrentievoordelen hebben en daarmee in staat zijn goederen of diensten aan te bieden voor een lagere prijs dan concurrerende ondernemingen. De Wet Markt en Overheid (2012) heeft als doel oneerlijke concurrentie te voorkomen en een gelijk speelveld tussen overheden en ondernemingen te creëren. De bevat vier gedragsregels:

- **Integrale kostendoorberekening:** overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
- **Bevoordelingverbod:** overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
- **Gegevensgebruik:** overheden mogen de gegevens die ze vanuit hun publieke taak verkrijgen niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken.
- **Functiescheiding:** als een overheid op een bepaald terrein een bestuurlijke (bijvoorbeeld toetsende) rol heeft voor bepaalde economische activiteiten en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de uitoefening van de

bestuurlijke bevoegdheid en bij het verrichten van de economische activiteiten van de overheidsorganisatie.

2.3 Provinciaal beleid

Vanuit de provincie is er op dit moment geen specifiek grondprijnsbeleid voor woningbouw, bedrijventerreinen en overige functies. Wel zijn er tussen de provincie en de gemeente afspraken over woningaantallen. Huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt hebben hierbij bijzondere aandacht. Het gaat dan met name om senioren, starters en de lagere inkomensgroepen. Voor deze categorieën moet er voldoende aanbod zijn.

In het document Regionale Afspraak bedrijventerrein Zuidwest Fryslân⁵ zijn afspraken gemaakt tussen de provincie, de gemeente Súdwest-Fryslân en de gemeente De Fryske Marren over de regionale opgave bedrijventerreinen. Er zijn geen afspraken m.b.t. prijzen gemaakt.

2.4 Gemeentelijk Beleid

Het gemeentelijk kader voor het grondprijnsbeleid wordt gevormd door de Nota Grondbeleid. De Nota Grondbeleid geeft aan met welke instrumenten vanuit het grondbeleid de gemeente haar ruimtelijke doelen de komende vier jaar wil realiseren.

2.5 Uitgiftedvormen bij grondprijnsbeleid

Voorafgaand aan een uitgifte bepaalt de gemeente welke uitgiftedvorm zij kiest. De keuze wordt vastgelegd in een uitgifteovereenkomst. De belangrijkste uitgiftedvorm is verkoop.

De volgende uitgiftedvormen komen voor⁹ :

- Verkoop (gronduitgifte) in eigendom
- Uitgifte in erfpacht;
- Vestiging van een opstalrecht;
- Pacht
- Verhuur;
- Erfdienstbaarheid;
- Bruikleen

2.5 Gronduitgiftedbeleid

Bij elk van de hiervoor genoemde vormen van uitgifte is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een van die algemene beginselen is het gelijkheidsbeginsel. Op 26

⁵ Vastgesteld in september 2022

⁹ De verschillende uitgiftedvormen zijn nader uitgewerkt in de Nota Grondbeleid 2024-2028

november 2021 wees de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest waarin werd geoordeeld dat overheids-lichamen bij gronduitgifte in beginsel gelegenheid moeten bieden tot mededinging.

Op basis van de uitspraak kunnen overheden niet langer onroerende zaken exclusief aan één partij aanbieden zonder dit vooraf kenbaar te maken en andere geïnteresseerde partijen de mogelijkheid te bieden mee te dingen. Deze hoofdregel houdt in dat overheden de koper moeten selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Zo worden op basis van het gelijkheidsbeginsel gelijke kansen geboden. De gemeente moet tijdig, voorafgaand aan de selectieprocedure, informatie verschaffen op een zodanige wijze dat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

In het arrest is een duidelijke uitzondering op de hoofdregel geformuleerd. De gemeente mag afzien van een selectieprocedure als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval is er geen strijd met het gelijkheidsbeginsel en is één-op-één verkoop wel toegestaan. Dan geldt wel de verplichting om het voornemen tot verkoop vooraf bekend te maken en te motiveren waarom er naar oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Kaders n.a.v. het Didam-arrest

De gemeente handelt altijd binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en binnen het aanbestedingsrecht. Zo dienen gronduitgiften te voldoen aan het gelijkheidsbeginsel. Bij meerdere gegadigden (of de verwachting) biedt de gemeente mededingingsruimte. Deze procedure maakt zij openbaar. Hierdoor houdt de gemeente de gronduitgifte transparant en stelt zij private partijen in de gelegenheid dat zij onder de gestelde selectiecriteria, vrij kunnen mededingen op de grondpositie. Voor elke gronduitgifte stelt de gemeente objectieve, toetsbare en redelijke criteria op conform het Didam-arrest.¹ Daarbij gelden marktconforme voorwaarden en prijzen conform de gemeentelijke grondprijzennota. In geval – binnen de kaders van het Didam-arrest – het voornemen bestaat om één-op-één tot gronduitgifte over te gaan, zal dat voornemen vooraf worden gepubliceerd.

Voor de uitgifte van bedrijfsgronden is in januari 2023 de beleidsnotitie ‘Beleid uitgifte bedrijfskavels in de gemeente De Fryske Marren’ vastgesteld. In deze notitie zijn de selectiecriteria, waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van bedrijfskavels, vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen standaard en aanvullende selectiecriteria. Aan de standaard selectiecriteria moet een koper voldoen om een bedrijfskavel te kunnen kopen. De aanvullende selectiecriteria worden toegepast indien zich meerdere kopers melden voor een bedrijfskavel. Bij de toepassing van de aanvullende selectiecriteria worden per onderdeel punten toegekend, zodat een prioritering van gegadigden plaatsvindt.

2.6 Uitgangspunten bij grondprijsbepaling

Grondprijzen in deze notitie hebben prijspeil 1 januari 2024. De notitie is van toepassing op alle (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen waar nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden of afspraken zijn gemaakt over (de wijze van) grondprijsbepaling of grondprijzen.

Voor wat betreft de bouwgrond maakt de gemeente gebruik van bandbreedtes om een actuele verkoopprijs te bepalen. Wordt er notarieel overgedragen na de in de overeenkomst

overeengekomen termijn en is er al een bouwvergunning verstrekt, dan wordt rente in rekening gebracht.

Prijsindex

In onder meer koop- en ontwikkelingsovereenkomsten maakt de gemeente vaak afspraken over indexering van overeengekomen grondprijzen als de eigendomsoverdracht in de toekomst plaatsvindt (bijvoorbeeld meer dan 1 jaar). Het percentage van de index kan concreet deel uitmaken van de overeenkomst of nader worden bepaald door het grondprijnsbeleid van de gemeente als uitgangspunt te nemen.

Voor de verhuur van snippergroen wordt gebruik gemaakt van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI, 2015=100), met dien verstande dat de indexering nooit negatief zal zijn.

Overgangsregeling

Het grondprijnsbeleid van 2024 wijkt af van de grondprijzen die gehanteerd werden in 2020. Om de transitie naar het grondprijnsbeleid 2024 soepel te laten verlopen, geldt een overgangsregeling voor de lopende onderhandelingen:

- Indien in een specifieke gronduitgifte wilsovereenstemming is bereikt over de grondprijzen onder de werking van de toen vigerende grondprijzen 2020, blijven deze grondprijzen onverkort gelden. De overeengekomen grondprijzen worden niet aangepast naar het niveau van het grondprijnsbeleid 2024. Voor deze gevallen blijven de grondprijzen 2020 van toepassing.
- Indien de gemeente de koper een aanbod heeft gedaan onder de werking van de tarieven in 2020, en de gedurende de aanvaardingstermijn van het aanbod is het nieuwe grondprijnsbeleid 2024 in werking getreden, geldt gedurende de aanvaardingstermijn nog de grondprijzen en het beleid van 2020. Wordt het aanbod niet aanvaardt, treedt in het vervolg van de onderhandeling de uitgangspunten en grondprijzen van het grondprijnsbeleid van 2024 in de plaats.
- Indien de onderhandeling over de grondprijzen nog loopt met de inwerkingtreding van het grondprijnsbeleid 2024 -zonder dat nog een concreet aanbod aan de koper is gedaan-, geldt in beginsel voor het bereiken van wilsovereenstemming het nieuwe grondprijnsbeleid. De grondprijzen die in de onderhandeling wordt overeengekomen dienen dus te passen binnen de kader van het onderhavige grondprijnsbeleid.
- Voor nieuwe initiatieven geldt onverkort het onderhavige grondprijnsbeleid

Algemene uitgangspunten

Bij bepaling van de grondprijs door de gemeente De Fryske Marren worden de volgende algemene (beleids)uitgangspunten gehanteerd:

- De grond wordt verkocht, in erfpacht/opstal uitgegeven of verhuurd tegen een marktconforme prijs;
- Voor een aantal specifieke maatschappelijke functies kan afgeweken worden van het principe van marktconformiteit⁶; dit zal niet vaak aan de orde zijn wanneer de waarde getaxeerd wordt.

⁶ Wanneer een gemeente transacties met grond of gebouwen (verkoop, aankoop, uitgifte in erfpacht of verhuur) met een onderneming aangaat voor een prijs die afwijkt van de marktprijs, kan er al gauw sprake zijn van staatssteun. Een uitzondering wordt gemaakt voor bepaalde aangewezen producten, zoals gronden ten behoeve van goedkope woningbouw waarvoor specifieke prestatieafspraken met woningbouwcorporaties zijn gemaakt. Andere uitzonderingen worden gemaakt

Dan is de uitkomst altijd marktconform en indien dit betekent dat de marktwaarde onder het kostprijs niveau zakt, dat er dan een voorziening moet worden getroffen voor het verschil;

- De grondprijzen hebben bij voorkeur een niveau, waarbij de kosten van het in productie nemen van gronden (o.a. verwerving, plankosten, ophogen, bouw- en woonrijp maken) gedekt zijn.
- De grondprijzen zijn exclusief BTW. De gemeente bepaalt het belastingregime waarbinnen geleverd wordt (omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) en vermeldt dit in de onderliggende overeenkomst;
- De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders vermeld);
- De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
- De grond heeft geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken;
- Het College kan gemotiveerd afwijken van de in de grondprijsnotitie opgenomen richtprijzen en prijsbepalingsmethoden;
- De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar;
- Jaarlijks worden de grondprijzen in het laatste kwartaal geactualiseerd door het college, zij informeert de gemeenteraad over de prijzen van het opvolgende jaar;
- De gemeente hanteert een functioneel grondprijsbeleid. Dit betekent dat per functie en per locatie een aparte waardesystematiek wordt vastgesteld;
- Na vaststelling van de jaarlijkse grondprijzen gelden bij nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken de nieuwe grondprijzen met vermelding van het prijspeil. In de grondaanbieding genoemde prijzen met prijspeil worden in principe altijd geïndexeerd conform daarover te maken gemaakte afspraken;
- De prijzen kunnen door locatiespecifieke factoren op kavelniveau differentiëren;

Hoofdstuk 3: Methoden van grondprijsbepaling

Er bestaan verschillende methoden om de grondprijs te bepalen. De functie die gerealiseerd kan worden op een locatie bepaalt welke methode gebruikt kan worden. In de praktijk hanteert de gemeente een combinatie van methoden om tot grondprijsbepaling te komen. De uitkomsten van de gebruikte methodieken zijn in principe niet onderhandelbaar. Indien afgeweken wordt van de uitkomsten zal dit zorgvuldig moeten worden onderbouwd en gemotiveerd. De methodieken zijn vastgelegd in de Nota grondbeleid 2024 - 2028.

voor de ontwikkeling van terreinen voor maatschappelijke doeleinden t.b.v. functies met weinig draagkracht (niet commercieel), volkstuinen en sportverenigingen (bijlage 1).

Hoofdstuk 4. Grondprijsbeleid per functie

Per categorie kan een andere grondprijsmethode gehanteerd worden. Hieronder wordt per categorie kort toegelicht hoe tot nu toe de grondprijzen tot stand komen in gemeente De Fryske Marren en hoe deze na 1 januari 2024 zullen worden bepaald. Daarbij moet worden opgemerkt dat het college gemotiveerd kan afwijken van grondprijsbeleid zoals omschreven in deze notitie.

4.1 Grondprijsbeleid woningbouw

Particuliere kavels

Hiervan is sprake als de gemeente bouwgrond verkoopt aan particulieren die daarop zelf een woning kunnen bouwen zonder een verplichte keuze voor architect of aannemer.

De grondprijzen worden per woonkern bepaald op basis van de comparatieve methode. Met de gehanteerde bandbreedte kan het college telkens voor kavels een marktconforme prijs vaststellen.

- Uitgangsprijs prijs voor particuliere kavels € 215,- per m²;
- Bandbreedte, afwijking naar boven en beneden € 60,- per m²;
- Toeslag kavels aan openbaar vaarwater maximaal € 100,- per m².

De uitgangsprijs van € 215,- per m² geldt voor Joure, Lemmer en Balk. De uitgangsprijs voor de andere woonkernen is hieraan gerelateerd door middel van het toepassen van een rekenfactor volgens de volgende verdeling:

- 90% (€ 194,- per m²): Oudehaske, Sint Nicolaasga, en Terherne
- 80% (€ 172,- per m²): Delfstrahuizen, Echtenerbrug, Harich, Langweer, Oudemirdum, Rottum, Sloten, Sintjohannesga
- 70% (€ 151,- per m²): overige dorpen

De vastgestelde grondprijzen zijn richtprijzen en worden nader geconcretiseerd door het college. De exacte uitgifteprijzen worden per uitgifte vastgesteld waarbij de uitgangsprijs wordt gecorrigeerd op basis van ligging, omgevingsplanmogelijkheden, stedenbouwkundige randvoorwaarden en kavelgrootte. Bovenstaande grondprijzen zijn geen vastgestelde grondprijzen voor sociale huur/koop. Hiervoor worden maatwerkafspraken per locatie gemaakt (zie toelichting blz 12/13).

Verder wordt in uitzonderlijke gevallen (ter bepaling van het college) waarbij een bouwkegel zo aantrekkelijk gelegen is dat de maximale verkoopprijs inclusief maximale bandbreedte (en voor zover van toepassing de toeslag voor kavels aan open vaarwater) niet de waarde vertegenwoordigt die het gezien de ligging, mede in aanmerking genomen de ligging en prijs van de overige kavels, zou moeten hebben, deze kavels bij inschrijving verkocht. Dit onder de voorwaarde dat als minimum verkoopprijs de maximale, voor het betreffende dorp, vastgestelde verkoopprijs gehanteerd wordt vermeerderd met de maximale bandbreedte en voor zover van toepassing de maximale toeslag voor bouwkegels aan open vaarwater.

Projectmatige woningbouw huur en koop

Onder de projectmatige woningbouw vallen alle grondgebonden woningen en appartementen die niet vallen onder het gestelde bij sociale huur en waarbij verkoop plaatsvindt aan aannemers, woningbouwcorporaties of ontwikkelaars. De bouw vindt projectmatig plaats omdat particuliere uitgifte om verschillende redenen niet mogelijk of gewenst is. Het kan bij deze categorie gaan om woningen in het geliberaliseerde huursegment (beleggersmarkt), maar meestal gaat het om koopwoningen.

De grondprijs voor woningbouwkavels die in de marktsector projectmatig worden ontwikkeld, sluiten aan bij de grondprijzen van een particuliere kavel (zie paragraaf 4.1). De grondprijs wordt via de comparatieve methode bepaald. De grondprijs kan vervolgens op de residuele wijze⁷ worden gecontroleerd (waarbij de bouwkosten kunnen worden getoetst door een gecertificeerd bureau). De grondprijs kan worden uitgedrukt in een percentage van de Vrij op Naam (VON)-prijs of de beleggingswaarde (huursector). In het algemeen kan worden gesteld dat bij een hogere VON-prijs of beleggingswaarde het aandeel van de grondprijs (grondquote) hoger is. Bij projectmatige bouw worden bij het vaststellen van de grondprijzen maximale VON-prijzen afgesproken behorende bij een bepaald grondprijsniveau. Indien woningen tegen een hogere VON-prijs worden verkocht, dan kan de gemeente contractueel vast laten leggen om een deel van deze meeropbrengst middels afroaming toe te voegen aan de grondprijs. Dit zal per ontwikkeling worden bekeken.

Indien er sprake is van gestapelde woningbouw (koop en huur) wordt de grondprijs door middel van maatwerk bepaald met in achtneming de hiervoor geplaatste opmerking m.b.t. de afroaming van meeropbrengsten.

Sociale huurwoningen

Gemeente en corporaties zijn partners op het gebied van de volkshuisvesting. Een woningcorporatie is volgens de officiële definitie een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

Er is sprake van een sociale huurwoning als de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen liberalisatiegrens. De maximale aanvangshuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

De corporaties in de gemeente De Fryske Marren investeren de komende jaren in de volkshuisvestelijke opgave. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen. De gemeente en corporaties werken intensief samen om de opgave mogelijk te maken. De corporaties investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de woningvoorraad. Bij het laatste gaat het om het energiezuinig maken van hun bezit. Verouderde voorraad wordt door sloop en nieuwbouw herontwikkeld. De corporaties dragen via de nieuwbouw bij aan de ambitie die is afgesproken in de Regionale Woondeal Zuidwest Friesland. Voor wat betreft de grondprijs worden maatwerkafspraken

⁷ De residuele grondwaarde van een eigendom is de toekomstige marktwaarde verminderd met de toekomstige stichtingskosten.

per locatie gemaakt. Het maatwerk wordt gebaseerd op onafhankelijke taxaties en gaat uit van marktconforme prijzen (dus passend bij het soort woningbouwproject dat wordt gerealiseerd).

Sociale koop of goedkope koop woning

Sociale koopwoningen kunnen worden gerealiseerd door de particuliere markt. Met toepassing van de bandbreedte voor de particuliere markt is er voldoende ruimte om per plan de grondprijs te bepalen voor de goedkopere segmenten, bijvoorbeeld goedkope koop en kleine huishoudens. Daarbij kan de gemeente bijvoorbeeld faciliteren door korting te geven op de kavel en een antispeculatiebeding toe te passen. Bij doorverkoop van de woning wordt dan bepaald dat binnen tien (10) jaar na oplevering, de koper een nabetaling verschuldigd is aan de gemeente. De gemeente kan goedkope koop bijvoorbeeld ook mogelijk maken door een kleinere beukmaat toe te staan.

Bij de beoordeling of sprake is van een sociale koop of goedkope koopwoning houdt de gemeente rekening met de financieringspercentages zoals jaarlijks opgesteld door het Nibud en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Indien er sprake is van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen in het goedkope segment wordt de grondprijs door middel van maatwerk bepaald.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Voor gronden die worden uitgegeven op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gelden de uitgifteprijzen zoals benoemd in deze notitie.

4.2 Grondprijsbeleid bedrijventerreinen

In de afgelopen periode is voor de grondprijsbepaling voor bedrijventerreinen gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Hierbij werd onderscheid in prijs is gemaakt voor zichtlocaties en locaties met een goede ontsluiting/ligging. Deze zijn hoger gewaardeerd.

Ook in de periode 2024 - 2028 wordt de comparatieve methode toegepast. Indien het in specifieke situaties nuttig en noodzakelijk blijkt een residuele grondwaardeberekening toe te passen, dan zal deze methode eveneens worden gebruikt en de verkregen grondprijs worden vergeleken met de verkregen grondprijs uit de comparatieve methode.

Bij bedrijventerreinen worden zichtlocaties onderscheiden. Hier liggen kavels aan de rand van het bedrijventerrein en onderscheiden zich van reguliere kavels (niet zichtlocaties) door een goede zichtbaarheid vanaf hoofdwegen. Voor de grondprijzen van bedrijventerreinen wordt een bandbreedte aangehouden van € 50,- tot € 125,- per vierkante meter uitgeefbaar terrein.

De grondprijzen van bedrijventerreinen worden jaarlijks door het college vastgesteld binnen bovengenoemde bandbreedte en indien noodzakelijk aangepast als gevolg van marktontwikkelingen. Er wordt uitgegaan van vaste (dus niet-onderhandelbare) jaarlijks vast te stellen grondprijzen voor bedrijventerreinen. Het college kan ervoor kiezen de kostprijs de basis te laten zijn voor de uitgifteprijzen.

Voor de mogelijkheid tot bouw van een bedrijfswoning wordt een bijdrage gerekend. De definitieve bijdrage wordt bepaald op het moment dat duidelijk is wat de verhouding wonen/werken is op de betreffende kavels (waarbij wonen ondergeschikt is aan het bedrijf). De minimale bijdrage voor een bedrijfswoning bedraagt € 30.000,- per bedrijfswoning.

Voor zowel kantoren (paragraaf 4.3) als detailhandel, horeca en hotel (paragraaf 4.4) zijn geen specifieke grondprijzen benoemd of bepaald hoe deze te berekenen in de voormalige gemeenten. Veelal werd aangesloten bij de functie bedrijven. In voorkomende gevallen wordt in het nieuwe beleid beschreven hoe de grondprijs te berekenen per functie.

4.3 Grondprijsbeleid kantoren

Het succes van een kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij valt te denken aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie. De grondprijs voor kantoorlocaties wordt in de gemeente De Fryske Marren door middel van de comparatieve methode bepaald.

Als grondwaarde geldt voor 2024 een richtprijs, afhankelijk van de stand en ligging en van de locatie van minimaal € 90,- exclusief BTW per vierkante meter BVO (bruto vloeroppervlakte conform NEN 2580). Indien de FSI (Floor Space Index) lager is dan 1 dan wordt afgerekend op basis van het aantal uitgeefbare meters in plaats van op basis van het aantal vierkante meters BVO. Als aanvulling op de comparatieve methode wordt de residuele methode toegepast. Deze methodiek houdt kort samengevat in dat de grondprijs (als residu) wordt bepaald door op de beleggingswaarde van het object, de bouwkosten en bijkomende kosten in mindering te brengen.

4.4 Grondprijsbeleid detailhandel, horeca en hotel

Winkels kunnen in veel gevallen interessante objecten voor beleggers zijn. Veel winkels en horecapanden zijn eigendom van beleggers, zeker de grotere panden. Daarmee leent deze categorie zich goed om de grondwaarde te bepalen door middel van de residuele grondwaardemethode. De keuze voor deze methodiek is mede ingegeven vanwege het feit dat de grondwaarde sterk bepaald wordt door de te realiseren vierkante meters VVO (verhuurbaar vloeroppervlak). Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend op basis van een fictieve huurprijs per vierkante meter VVO. Indien noodzakelijk wordt de hoogte van de grondprijs getoetst aan soortgelijke projecten.

De grondprijzen voor hotels worden ook residueel berekend. Bepalend voor de grondprijs zijn de gemiddeld te realiseren kameropbrengsten en bezettingsgraad (op basis van meerjaarsgemiddelden), verhouding logies ten opzichte van 'food & beverage' en overige inkomsten als verhuur conferentiefaciliteiten, de ligging van het hotel en het stersegment. Waar nodig zal in specifieke gevallen een externe deskundige worden ingeschakeld.

4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen hebben vaak een publieke functie. Voorbeelden zijn scholen, kerken, zorginstellingen, zwembaden, e.d. Het gaat om functies die in beginsel geen commerciële doelstelling hebben. In die gevallen is er daarom ook sprake van een maatschappelijke grondprijs. Er zijn ook maatschappelijke voorzieningen met een commercieel oogmerk. Per functie dient beoordeeld te worden of het gaat om een maatschappelijke functie die op commerciële of niet-commerciële wijze wordt uitgevoerd. Onder het oude beleid in de voormalige gemeenten zijn geen specifieke grondprijzen benoemd of bepaald hoe deze te berekenen. Vaak werd de grondprijs comparatief⁸ berekend. In het nieuwe beleid is voor de niet-commerciële maatschappelijke doeleinden een vaste prijs per voorziening bepaald met gebruik making van de comparatieve methode. Dit geldt tevens voor commerciële maatschappelijke voorzieningen.

4.6 Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die een publieke (ideële) functie dienen zonder winstoogmerk. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende voorzieningen:

- Overheidsvoorzieningen; brandweerkazerne, politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen: middelbare- en hogeschool;
- Grootschalige medische voorzieningen; ziekenhuis, sanatorium;
- (Para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
- Verzorgings- en verpleegtehuizen;
- Sociaal-culturele voorzieningen; gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;
- Niet-commerciële recreatieve- en sportvoorzieningen (kinderboerderij, niet-commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten)), speeltuinen.

De 'lijst maatschappelijk vastgoed' uit de Europese beschikking staatssteun (dec. 2009) wordt als leidraad gebruikt bij de bepaling van wat niet-commerciële voorzieningen zijn. Deze lijst is opgenomen in bijlage 1 voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk wordt gerekend met een vaste vierkante meter prijs. De vierkante meterprijs wordt bepaald met behulp van de comparatieve methode.

Voorziening t.b.v. onderwijs

Indien er sprake is van overdracht van het juridisch eigendom maar de gemeente het economisch claimrecht behoudt vindt overdracht 'om niet' plaats. Mocht de school ooit de locatie verlaten, dan vervallen grond en gebouw terug aan de gemeente.

Op verzoek en/of indien gewenst kan de grond verkocht worden aan de scholen voor zowel het primair en voortgezet onderwijs. Die krijgen daardoor meer sturing op hun vastgoed, waardoor ze de

⁸ Grondprijsbepaling op basis van vergelijking

kwaliteit van de gebouwen in een hoger tempo dan voorheen kunnen verbeteren. Indien het vastgoed wordt afgestoten heeft de gemeente het eerste kooprecht. In dat geval worden de gebouwen tegen de WOZ-waarde aangekocht. Hierdoor houdt de gemeente zeggenschap over de functie van de grond. De bebouwde grond t.b.v. onderwijsvoorzieningen bedraagt € 100,- per m² terrein. Bij een FSI groter dan 1 geldt de grondprijs per vierkante meter bvo (bruto vloeroppervlakte). Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m².

Sociaal culturele voorzieningen

De bebouwde grond t.b.v. van sociaal culturele voorzieningen bedraagt € 80,- per vierkante meter terrein. Bij een FSI groter dan 1 geldt de grondprijs per vierkante meter bvo. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m².

Sport en overige recreatieve doeleinden

De bebouwde grond t.b.v. sport en overige recreatieve doeleinden bedraagt € 75,- per m² terrein. Bij een FSI groter dan 1 geldt de grondprijs per vierkante meter bvo. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 25,- per m².

Niet commerciële zorgvoorzieningen

De bebouwde grond t.b.v. niet commerciële zorgvoorzieningen bedraagt € 100,- per m² terrein. Bij een FSI groter dan 1 geldt de grondprijs per vierkante meter bvo. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m².

Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de omzetbelasting. Tot maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk worden onder andere gerekend:

(Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;

- Particuliere peuterspeelzalen, kinderopvang en opleidingsinstituten;
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- Medische en paramedische functies zoals (huis)artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

De grondprijzen voor commerciële maatschappelijke voorzieningen worden comparatief bepaald. Voor deze voorzieningen geldt als richtlijn dat een grondprijs wordt gehanteerd van minimaal € 110,- per vierkante meter uitgeefbaar. Ook kan gebruik gemaakt worden van de residuele grondwaardemethode.

Indien de Floor Space Index (de verhouding van vierkante meters bvo en vierkante meters grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter bvo in plaats van per vierkante meter grond.

4.7 Installaties t.b.v. zendmasten

Voor installaties t.b.v. zendmasten geldt een vaste grondprijs. Er is hierbij onderscheid gemaakt in zendmasten en zendapparatuur voor commercieel gebruik en niet commercieel gebruik.

Zendmasten en zendapparatuur voor commercieel gebruik

- Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt de grond niet in eigendom uitgegeven maar wordt een beperkt zakelijk recht van opstal door de gemeente gevestigd. Het sluiten van een huurovereenkomst wordt slechts overwogen wanneer (her-)ontwikkeling van de betreffende locatie te verwachten is.
- Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt een jaarlijkse retributie gerekend van € 5.000,- (kosten opstaller). De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.
- Maximaal uitgeefbaar oppervlak van het in opstal te geven perceel bedraagt 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend.
- Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast, is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500,- (kosten opstaller).
- De duur van de overeenkomst is vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Zendmasten en zendapparatuur voor niet-commercieel gebruik

- Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt de grond niet in eigendom uitgegeven maar wordt een beperkt zakelijk recht van opstal door de gemeente gevestigd. Het sluiten van een huurovereenkomst wordt slechts overwogen wanneer (her-)ontwikkeling van de betreffende locatie te verwachten is.
- De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 500,- kosten opstaller. Mocht de mast (eventueel later) ook commercieel gebruikt gaan worden dan wordt hier jaarlijks een extra vergoeding voor in rekening gebracht van € 3.500,- en voor elke extra commerciële medegebruiker wordt € 500,- per jaar in rekening gebracht. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd en een periodieke herziening van de vergoeding is eens in de 5 jaar mogelijk.
- Maximaal uitgeefbaar oppervlak van het in opstal te geven perceel bedraagt 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend.
- De duur van de overeenkomst is vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

4.8 Installaties t.b.v. nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een vaste grondprijs van € 125,- per vierkante meter grond exclusief BTW. Om de kosten van de grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.000,- exclusief BTW. De kosten van notarieel transport en dergelijke zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

4.9 Installaties t.b.v. reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie (residueel) bepaald. Het bepalen van de hoogte van de retributie is maatwerk.

4.10 Parkeren

Het toenemende autobezit en autogebruik in Nederland heeft ertoe geleid dat lege parkeerplaatsen een steeds schaarser fenomeen worden en dat in toenemende mate tarieven worden geheven om een parkeerplaats te mogen gebruiken. Een parkeerplaats krijgt hiermee een economische waarde.

Bij het bepalen van een grondprijs voor een parkeervoorziening hangt het bepalen van de grondprijs sterk af van de situatie waarin een parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Wanneer een parkeervoorziening ondergronds wordt gerealiseerd, zijn de kosten vaak hoger dan de opbrengsten. Wanneer de kosten hoger zijn dan de opbrengsten heeft dat invloed op de grondprijs. Wanneer een parkeervoorziening in de openbare ruimte wordt gerealiseerd, hangt het af of de parkeervoorzieningen opbrengsten genereren, door de verkoop van de parkeerplaatsen of door het heffen van parkeergelden. Iedere situatie vraagt om maatwerk. Een vaste grondprijs toekennen aan een parkeerplaats is niet meer van toepassing, aangezien het sterk afhankelijk is van de locatie wat de totale kosten en opbrengsten voor de realisatie van een parkeervoorziening bedraagt.

Bij woningen wordt de grondprijs van parkeren in het geval van een eigen parkeerplaats bij de opstalexploitatie inbegrepen. De grondwaarde van parkeren is zodoende verdisconteerd in de grondwaarde van de woning. Openbare parkeerplaatsen worden in principe niet verkocht.

4.11 Grondprijsbeleid snippergroen

De uitgangspunten ten aanzien van voorwaarden waaronder uitgifte van snippergroen kan plaatsvinden, moeten worden vastgelegd in een aparte 'Nota uitgifte snippergroen 2024-2028'. De prijzen te hanteren bij de uitgifte van snippergroen zijn hierop vooruitlopend al opgenomen in hoofdstuk 6 van deze nota.

4.12 Overige functies

Agrarische gronden

Agrarische gronden worden tegen marktconforme prijzen verkocht. Gezien de verscheidenheid en specifieke kenmerken verschillen prijzen onderling. Bij verkoop wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Incidentele gevallen

Indien sprake is van de uitgifte van gronden voor niet in deze notitie genoemde functies dan wordt, indien daartoe aanleiding is, de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur. De waardebeoordeling zal in eerste instantie worden uitgevoerd door de medewerkers van grondzaken.

Hoofdstuk 5. Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid

De Nota Grondbeleid heeft als uitgangspunt dat de uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid zoveel mogelijk kostendekkend gebeurt.

5.1 Verhuur van gronden

Agrarisch (hobbymatig)

Voor de verhuur van agrarische niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële (hobbymatige) doeleinden is de vergoeding gekoppeld aan de pachtnormen zoals beschreven in paragraaf 5.2. De minimum huurprijs bedraagt € 50,- per jaar.

Volkstuinen

Voor volkstuinen geldt momenteel een gemiddelde huurprijs van € 0,20 per m² bij een gemiddelde oppervlakte van 100 m² per tuin.

Verhuur snippergroen

De uitgangspunten waaronder uitgifte van snippergroen kan plaatsvinden en de bijbehorende prijzen zijn vastgelegd in een separate Nota uitgifte snippergroen.

Verhuur bermen bij woonschepen

Hiervoor wordt dezelfde prijsstelling gehanteerd als bij de verhuur van snippergroen.

Verhuur ligplaatsen

De ligplaatsen worden verhuurd per meter.

Jachtrecht

De jaarlijkse vergoeding voor nieuwe of verlengde jachtrechten € 5,- per hectare.

Visrecht

Visrechten worden verhuurd aan de federatie van sportvissers en plaatselijke visclubs (hobbymatig). Daarnaast vindt verhuur plaats beroepsmatig aan de bond voor binnenvissers en beroepsvissers. Voor het visrecht voor hobbymatige doeleinden wordt € 35,- per locatie per jaar in rekening gebracht. Beroepsmatige verhuur van het visrecht is maatwerk.

5.2 Pacht

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond. De te honoreren maximale pacht prijzen worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast. Voor reguliere pachtvereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pacht prijs per pacht regio als maximaal te betalen pacht prijs, de zogenaamde regionorm. Voor pachtvereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 wordt de pacht prijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage. Voor alle overeenkomsten geldt dat de pacht prijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende perceel bij voortgezet agrarisch gebruik.

Bij geliberaliseerde pacht van 'los land' (zonder bedrijfsgebouwen) gelden minder wettelijke regels dan bij reguliere pacht. Bij een geliberaliseerde pachtvereenkomst van 6 jaar of korter geldt dat de pacht prijs vrij is. De overeenkomst moet, wanneer er meer dan 1 hectare wordt verpacht, wel goedgekeurd en geregistreerd worden door de Grondkamer. Maar de Grondkamer toetst niet of de prijs te hoog is.

De pacht prijs voor geliberaliseerde pacht is vrij. In tariefstelling wordt aansluiting gezocht bij de maximale regionorm voor reguliere pacht. In onze gemeente worden gronden in pacht uitgegeven tegen de door het Rijk jaarlijks vastgestelde regionorm (regio Noordelijk Weidegebied).

De kosten voor het goedkeuren van een geliberaliseerde pachtvereenkomst worden jaarlijks gepubliceerd op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Klik [hier](#) om de actuele tarieven te bekijken. Deze kosten worden in rekening gebracht bij de pachter. Daarnaast worden de waterschapslasten met het wettelijk vastgesteld maximale percentage van 50% doorbelast aan de pachter.

5.3 Erfpacht

Voor het erfpachtrecht wordt een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. In het erfpachtcontract wordt overeengekomen voor welke periode de erfpacht wordt aangegaan en voor welke periode de canon wordt vastgesteld. Als uitgangspunt voor de vaststelling van de canon (bij zowel uitgifte als herziening) geldt de marktconforme grond prijs vrij van huur en gebruik. Bij herziening van de canon wordt in de praktijk de grond waarde altijd bepaald via taxatie. De vergoeding voor de grond (canon) bedraagt 5% per jaar.

Sport-, wijk- en speeltuinverenigingen

Een erfpachtrecht met sport-, wijk- en speeltuinverenigingen wordt gevestigd voor een symbolisch bedrag. De notariële en kadastrale kosten zijn voor de erfpachter.

5.4 Opstalrecht

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. In verschillende gevallen kan een recht van opstal gevestigd worden op gronden die in het bezit van de gemeente zijn.

Sport-, wijk- en speeltuinverenigingen

Rechten van opstal ten behoeve van sport-, wijk- en speeltuinverenigingen worden gevestigd voor een symbolisch bedrag. De notariële en kadastrale kosten zijn voor de opstaller.

Installaties t.b.v. van zendmasten

Hier geldt een vaste grondprijs per jaar. Onderscheid wordt gemaakt in een zendmast en zendapparatuur voor commercieel gebruik en niet commercieel gebruik. Zie verder paragraaf 4.8.

Installaties t.b.v. van reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt ook een recht van opstal gevestigd. Zie verder paragraaf 4.9.

Overige doeleinden (commercieel)

Voor overige objecten waarvoor een recht van opstal wordt gevestigd geldt dat er nadere afspraken met betrekking tot de retributie gemaakt worden.

Aanleg/verplaatsing leidingen

Wanneer een leidinglegger een leiding aanlegt of verplaatst in gemeentegrond kunnen hier, naast de in de wet verankerde volledige vergoeding van eventuele schade, onder meer een afsluitvergoeding, nevenvergoeding en gewasvergoeding.

5.5 Erfdienstbaarheid

Voor een erfdienstbaarheid kan een eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd, aan de eigenaar van het dienende werf een vergoeding, retributie, te betalen. Het bepalen of een retributie verschuldigd is en het bepalen van de hoogte van de retributie, is maatwerk.

5.6 Bruikleen

Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (bij voorkeur korter dan één jaar en met een maximum van 5 jaar), geeft de gemeente gronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling van een definitieve functie of ontwikkeling. Het voordeel van deze gebruiksvorm is dat de situatie snel kan worden beëindigd en het perceel wordt beheerd (onderhouden) door de gebruiker.

Vanuit het verleden heeft de gemeente nog te maken met het in bruikleen geven van gemeentegronden grenzend aan particulier eigendom. Daar waar het gaat om niet-strategische gronden wordt deze beheervorm afgebouwd. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

5.7 Recognities

In een enkel geval komt het voor dat het gebruik van gemeenteground tegen betaling van recognitie plaatsvindt. Recognitie is een betaling voor het gebruik van een gemeentelijke reststrook als erkenning van diens recht hierop. Het betreft een symbolisch bedrag ongeacht de oppervlakte van de in gebruik gegeven grond en dient ter bescherming van het eigendomsrecht van de grond. Recognitie wordt als instrument nog nauwelijks toegepast. Het is wenselijk het gebruik op grond van recognitie daar waar mogelijk te beëindigen en de in gebruik gegeven grond aan gebruiker te verkopen of op een andere wijze gebruik te geven.

Hoofdstuk 6: Samenvatting grondprijzen

De tabel is opgenomen op pagina 24 en 25 van deze notitie.

Bijlage 1: Maatschappelijke voorzieningen

Welke vormen van maatschappelijk vastgoed komen in aanmerking voor staatssteun? Corporaties komen alleen nog bij 'zuiver maatschappelijke investeringen' in aanmerking voor staatssteun. Het gaat hier om projecten zonder winstoogmerk en een lagere dan marktconforme huur, zoals buurthuizen, jongerencentra zonder horecavoorziening, schoolgebouwen, bibliotheken, zorgsteunpunten en wijkspportvoorzieningen.

De Europese Commissie heeft bij de Europese beschikking staatssteun (december 2009) een lijst opgenomen met maatschappelijk vastgoed dat voor staatssteun in aanmerking komt:

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- scholen (basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen en naschoolse opvang)
- buurtsporthal, en –complex (zogeheten multifunctionele accommodaties)
- wijkspportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- zorgsteunpunten
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- eigen kantoorruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- kleinschalige culturele activiteiten

Deze lijst maatschappelijke voorzieningen is in november 2010 aangevuld met de onderstaande onroerende en infrastructurele aanhorigheden van vastgoed:

- (aanleg) groenvoorzieningen
- (aanleg) kleinschalige wegen en paden;
- aansluiting vastgoed op algemene nuts- of infrastructurele
- voorzieningen(aanleg)
- parkeervoorzieningen behorend bij het vastgoed
- fietsenstallingen behorend bij het vastgoed
- grond

Bijlage bij Hoofdstuk 6: notitie grondprijzenbeleid
Prijzen zijn exclusief BTW met prijspeil 2024

Functie/gebruik	Vorm	Type	Prijsmethode	Grondprijs	Rekeneenheid	Opmerking
Woningbouw						
<i>Woningbouw po kavels</i>						
Joure, Balk, Lemmer	Koop	vrije kavel	comparatief	€ 215	per m2 terrein	Kerndorpen. Bandbreedte bedraagt € 60,- per m2 naar boven en beneden. Toeslag aan open vaarwater tot € 100,- per m2.
Oudehaske, Sint Nicolaasga en Terherne	Koop	vrije kavel	comparatief	€ 194	per m2 terrein	90% van de kerndorpen. Bandbreedte bedraagt € 60,- per m2 naar boven en beneden. Toeslag aan open vaarwater tot € 100,- per m2.
Delfstrahuizen, Echtenerbrug, Harich, Langweer, Oudemirdum,Rottum, Sloten en Sint Johannesga	Koop	vrije kavel	comparatief	€ 172	per m2 terrein	80% van de kerndorpen. Bandbreedte bedraagt € 60,- per m2 naar boven en beneden. Toeslag aan open vaarwater tot € 100,- per m2.
Overige dorpen	Koop	vrije kavel	comparatief	€ 151	per m2 terrein	70% van de kerndorpen. Bandbreedte bedraagt € 60,- per m2 naar boven en beneden. Toeslag open vaarwater tot € 100,- per m2.
Woningbouw projectmatig	Koop/Huur	grondgeb./gestapld.	comparatief/residueel	idem po kavel / maatwerk	per m2 terrein/bvo	
Woningbouw goedkope koop/sociaal	Koop	grondgeb./gestapld.	comparatief	idem po kavel / maatwerk	per m2 terrein/bvo	
Woningbouw sociale huur	Huur	grondgeb./gestapld.	comparatief	maatwerk	per m2 terrein/bvo	Maatwerkafspraken per locatie met de corporatie.
Bijzonder aantrekkelijk gelegen kavels	Koop	vrije kavel	bij inschrijving	Resultaat inschrijving	per m2 terrein	
Bedrijven						
bedrijven	Koop	kavel	comparatief/residueel	Tussen € 50,- en 125,-	per m2 terrein	Bijdrage bedrijfswoning minimaal € 30.000,-
Kantoren						
Kantoren	Koop	kavel/fsi>1	comparatief/residueel	minimaal € 90,-	per m2 terrein/bvo	
Detailhandel\horeca\hotel						
Detailhandel/horeca/hotel	Koop	kavel/fsi>1	residueel/comparatief	maatwerk	per m2 terrein/bvo	
Maatschappl. voorz. niet commc.						
Voorz. tbv onderwijs bouwvlak	Koop	kavel/fsi>1	comparatief	€ 100,-	per m2 terrein/bvo	Behoudt de gemeente het economisch claimrecht, dan vindt de overdracht om niet plaats.
Voorz. tbv onderwijs onbebouwd	Koop	perceel	comparatief	€ 50,-	per m2 terrein	
Sociaal culturele voorz. bouwvlak	Koop	kavel/fsi>1	comparatief	€ 80,-	per m2 terrein/bvo	
Sociaal culturele voorz. onbebouwd	Koop	perceel	comparatief	€ 50,-	per m2 terrein	
Sport/overige recrt. voorz. bouwvlak	Koop	kavel/fsi>1	comparatief	€ 75,-	per m2 terrein/bvo	
Sport/overige recrt. voorz. onbebouwd	Koop	perceel	comparatief	€ 25,-	per m2 terrein	
Niet commerc. zorgvoorz. bouwvlak	Koop	kavel/fsi>1	comparatief	€ 100,-	per m2 terrein/bvo	
Niet commerc. zorgvoorz. Onbebouwd	Koop	perceel	comparatief	€ 50,-	per m2 terrein	
Maatschappl. voorz. commercieel						
Maatschappl. voorz. commercieel	Koop	kavel/fsi>1	comparatief\residueel	minimaal € 110,-	per m2 terrein/bvo	
Zendmasten						
Commercieel gebruik	Opstalrecht	perceel	comparatief	€ 5000,- per jaar	vaste kavelprijs	Maximale kaveloppervlakte 100 m2. Mede gebruik € 500,-
Niet commercieel gebruik	Opstalrecht	perceel	comparatief	€ 500,- per jaar	vaste kavelprijs	Maximale kaveloppervlakte 100 m2.
Nutsvoorzieningen						
Installaties t.b.v. nutsvoorzieningen	Koop	perceel	comparatief	€ 125,-	per m2 terrein	Minimumprijs € 1.000,- per transactie
Reclamemasten						
Installaties t.b.v. reclamemasten	Opstalrecht	perceel	residueel	maatwerk	per m2 terrein	

Functie/gebruik	Vorm	Type	Prijsmethode	Grondprijs	Rekeneenheid	Opmerking
Parkeren						
Maaiveld/gebouwd	Koop	perceel		maatwerk	per m2 terrein/bvo	
Groenstrook						
Snippergroen	Koop	perceel	marktconform	€ 77,-	per m2 terrein	
Snippergroen	Koop	perceel	marktconform	€ 110,-	per m2 terrein	Uitbreiding perceel met minimaal 25% en maximaal 200 m2. Bij vrij uitzicht, bebouwingsmogelijkheden (zijnde geen woningbouw) en bij het creëren van ontsluitingsmogelijkheden.
Snippergroen	Koop	perceel	marktconform	€ 154,-	per m2 terrein	Groen percelen aan open vaarwater.
Snippergroen	Koop	perceel	marktconform	€ 176,-	per m2 terrein	Groen percelen waarop woningbouw mogelijk is.
Snippergroen	Koop	perceel	marktconform	Taxatie	per m2 terrein	Uitbreiding perceel met minimaal 35% en meer dan 200 m2.
Overige						
Agrarische gronden	Koop	perceel	marktconform		per m2 terrein	Eventueel middels taxatie.
Incidenteel	Koop	perceel	marktconform		per m2 terrein	Eventueel middels taxatie.

Functie/gebruik	Vorm	Type	Prijsmethode	Grondprijs	Rekeneenheid	Opmerking
Huur						
Niet bebouwd	Huur	perceel	marktconform	6% v/d grondprijs per jaar	per m2 terrein	Minimum huurprijs € 50,- per jaar.
Snippergroen	Huur	perceel	marktconform	€ 2,20 per jaar	per m2 terrein	Minimum huurprijs € 50,- per jaar.
Jachtrecht	Huur	perceel	comparatief	€ 5,00 per jaar	per hectare	
Visrecht	Huur	perceel	comparatief	€ 35,- per jaar	per locatie	Beroepsmatige verhuur is maatwerk.
Volkstuinen	Huur	perceel	comparatief	€ 0,20 per jaar	per m2 terrein	
Bermen bij woonschepen	Huur	perceel	comparatief	€ 2,20 per jaar	per m2 terrein	
Ligplaatsen woonboten	Huur	perceel	comparatief	€ 79,- per jaar	per meter	
Pacht						
Niet bebouwd geliberaliseerd	Pacht	perceel	marktconform	€ 646,- per jaar	per hectare	
Niet bebouwd regulier	Pacht	perceel	marktconform	€ 646,- per jaar	per hectare	
Erfpacht						
sport/wijk/speeltuinverenigingen	Erfpacht	perceel	comparatief	symbolisch	per perceel	
Commercieel	Erfpacht	perceel	marktconform	5% v/d grondprijs per jr.	per m2 terrein	
Opstalrecht						
sport/wijk/speeltuinverenigingen	Opstalrecht	perceel	comparatief	symbolisch	per perceel	
Commercieel	Opstalrecht	perceel	marktconform	5% v/d grondprijs per jr.	per m2 terrein	
Erfdienstbaarheid						
Retributie	Erfdienstbaarheid	perceel		maatwerk	per m2 terrein	
Bruikleen						
Om niet	Gebruik	perceel	marktconform	om niet	per perceel	Maximaal 5 jaar.