Bijlage 2 Grondprijzenbrief

Grondprijzenbrief 2025

1.Inleiding

Deze grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 (hierna te noemen: nota grondbeleid) en geeft een overzicht van de 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

2.1Grondcategorieën

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.	€ 129,74 per m^2	€ 12,97 per m^2 per jaar	n.v.t

100 m^2)			
2. Bouwgrond	€ 259,49 per m^2	n.v.t.	Per geval bepalen
3. Grond voor sportbeoefening	Taxatie	Conform Nota Sportaccommodaties	€ 1,18 per jaar
4. Erfpachtgrond	Taxatie	n.v.t.	Rekenmethode uit hoofdstuk 7.6.1. nota grondbeleid
5. Landbouwgrond	Taxatie	€ 576,- per hectare per jaar (pachtnorm 2024)	n.v.t.
6. Volkstuinen	n.v.t.	€ 1,25 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

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 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 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 € 1,18 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.

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 de pachtnorm 1 juli 2024 geldt voor het pachtprijsgebied Waterland en Droogmakerijen voor nieuwe pachtovereenkomsten een maximale pachtprijs van € 576,- per hectare. Dit besluit wordt jaarlijks herzien.

2.1.6 Volkstuinen

Zie hoofdstuk 7.7 van de nota grondbeleid voor meer informatie met betrekking tot dit onderwerp.

2.1.7 Grond voor groenadoptie

Zie hoofdstuk 5.3.4 van de nota grondbeleid 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 € 94,35);
- de KLIC-melding (à € 76,68)

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 zeshonderdachtenveertig euro en eenenzeventig cent (€ 648,71) worden aangehouden;
- verhuur een minimale totale verhuurprijs van vierenzestig euro en zevenentachtig cent (€ 64,87) 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).