Grondprijzennota 2024



Februari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Grondprijsbeleid 4
2.1 Verkoop 5
2.2 Uitgifte in erfpacht 5
2.3 Verhuur 6
2.4 Pacht 6
2.5 Vestigen zakelijke gebruiksrechten 6
3. Grondprijzen 7
3.1 Bouwgrond woningbouw 7
3.1.1 Verkoop 7
3.1.2 Uitgifte in erfpacht van bouwkavels 8
3.1.3 Verhuur 8
3.2 Bedrijfskavels en -panden 8
3.2.1 Verkoop 8
3.2.2 Uitgifte in erfpacht 9
3.2.3 Verhuur 9
3.2.4 Reststroken grenzend aan bedrijfskavels 9
3.3 Maatschappelijke bestemming 10
3.4 Snippergroen 10
3.4.1 Verkoop 11
3.4.2 Verhuur 11
3.5 Agrarische gronden 12
3.6 Natuur 13
3.7 Zakelijke rechten 14
3.8 Overig 14
4. Procedure gronduitgifte – Didam Arrest 15
Bijlage: Grondprijzen 2024 17

1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzennota 2024 van de gemeente Beek. In deze nota zijn de uitgangspunten van het grondprijsbeleid voor gronduitgifte nader uitgewerkt op basis van de Nota Grondbeleid 2024. Laatstgenoemde nota is door de raad vastgesteld in de vergadering van 7 december 2023.

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven bij het grondprijsbeleid. Toegelicht worden de diverse manieren waarop gronden uitgegeven kunnen worden en aan de hand van welke methode de grondprijs wordt bepaald. In hoofdstuk 3 zijn de grondprijzen gemotiveerd vastgelegd die de komende periode gehanteerd zullen worden. In hoofdstuk 4 is de te volgen procedure voor het bieden van mededingingsruimte bij gronduitgifte nader uitwerkt. Dit naar aanleiding van het Didam-arrest van 26 november 2021. De uitspraak in het Didam-arrest heeft gevolgen voor de te volgen procedure bij uitgifte van grond. Eventuele nieuwe jurisprudentie zal worden verwerkt in de eerstvolgende Grondprijzennota. Dit document eindigt met een bijlage waarin een beknopte samenvatting van de grondprijzen is opgenomen.

Jaarlijks zal worden beoordeeld in hoeverre de Grondprijzennota moet worden herzien. Door een periodieke herziening van de voorliggende nota kan tijdig worden gereageerd op actuele ontwikkelingen.

2. Grondprijsbeleid

Binnen de gemeente Beek zijn de volgende vormen van gronduitgifte van toepassing:
- verkoop;
- uitgifte in erfpacht;
- verhuur;
- pacht;
- zakelijke rechten, zoals vestigen recht van opstal/overpad.

Voorafgaand aan iedere gronduitgifte vindt een afweging plaats welke vorm wenselijk is. Deze afweging vindt afzonderlijk (veelal per locatie) plaats en is geen onderdeel van de voorliggende nota.

In de volgende paragrafen vindt een nadere uitwerking van de bovenstaande vormen van gronduitgifte plaats.

Bij de gronduitgifte wordt rekening gehouden met de uitkomsten van het Didam arrest van 26 november 2021. De Hoge Raad heeft namelijk geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Een toelichting op hoofdlijnen bij het Didam Arrest is opgenomen in hoofdstuk 4.

Voor het vaststellen van de waarde van de uit te geven gronden worden twee benaderingen onderscheiden:
- marktwaardebenadering;
- kostprijsbenadering.

Marktwaardebenadering
De marktconforme grondprijs wordt bepaald aan de hand van een van de volgende methoden:
- Residueel
  De residuele grondwaarde is de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed, minus de totale kosten voor bouwen. De verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed wordt bepaald aan de hand van referentiegetallen uit uiteenlopende bronnen. Soms gebeurt dit in samenwerking met een lokale makelaar. De residuele methode is de methode die de marktconforme waarde van grond voor woningbouw en andere vastgoedsegmenten het beste benadert. De meeste gemeenten in Nederland gebruiken deze methode voor het bepalen van de grondprijs voor woningbouw.
- Comparatief
  De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken per object, regio of provincie van de prijs van grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingsmogelijkheden.

- Onafhankelijke taxatie
  Indien de grondprijs voor bepaalde gronden niet kan worden vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode en/of indien de grondprijzen de input vormen voor het opstellen van een grondexploitatie, wordt een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

Rekenvoorbeeld residuele grondwaarde
Stel, er staat een nieuwbouwwoning op een perceel van 350m2 met een verkoopwaarde van € 400.000. Voor het bouwen van de woning is € 300.000 aan kosten gemaakt. Deze kosten bestaan uit advieskosten, ontwerpkosten, kosten bouw- en woonrijp maken, leges en bouwkosten, kosten voor juridische overeenkomsten, btw en een redelijke winst voor betrokken partijen.

De residuele grondwaarde wordt nu berekend door de totale verkoopwaarde van € 400.000 te verminderen met de kosten voor het bouwen van de woning van ad € 300.000. De residuele grondwaarde bedraagt derhalve € 100.000. Rekening houdend met de omvang van het perceel, bedraagt de grondprijs afgerond € 286 per m2 inclusief BTW (€ 100.000 / 350 m2).

Kostprijsbenadering
Aan de hand van een door de gemeente vastgesteld integraal uurtarief wordt een kostendekkende (integrale) grondprijs berekend. In dit integraal uurtarief zijn alle directe en indirecte kosten opgenomen die de gemeente maakt bij het uitgeven van gronden.

2.1 Verkoop

Uitgangspunt is dat verkoop van gronden plaatsvindt via openbare verkoop. Een koper wordt geselecteerd aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke verkoopcriteria. Deze criteria worden voorafgaand aan de verkoop bekend gemaakt. Hiervan kan worden afgeweken indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze koper in aanmerking komt voor de aankoop. In dit laatste geval dient de voorgenomen verkoop voorafgaand aan de verkoop bekend te worden gemaakt. Zodanig dat eenieder daarvan kennis kan nemen en binnen een bepaalde termijn de mogelijkheid heeft om te reageren naar de gemeente. Ook dient in dit geval gemotiveerd te worden waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één serieuze koper is.

2.2 Uitgifte in erfpacht

Bij de uitgifte van gronden in erfpacht is de gemeente terughoudend. Van oudsher is in Beek slechts één erfpachtconstructie aan de orde. Deze heeft betrekking op natuurbeheer.

Erfpacht is na eigendom het meest omvattende gebruiks- of genotsrecht wat onroerende zaken betreft. Erfpachtconstructies worden veelal aangegaan voor langere periodes (bijvoorbeeld 30, 50 of 99 jaar). Indien het daadwerkelijk verkopen van de grond mogelijk en wenselijk is, ligt dit meer voor de hand. Want aan erfpacht zitten zowel voor- als nadelen. Niet alleen dienen in een erfpachtovereenkomst de nodige rechten en plichten over en weer vastgelegd te worden, er spelen veelal ook beheersmatige aspecten mee.

Dit instrument wordt voornamelijk ingezet bij natuurbeheer en verder uitsluitend als er geen betere alternatieven voorhanden zijn om gewenste ontwikkelingen te stimuleren.

De uitspraak in het Didam-arrest van 26 november 2021 (zie hoofdstuk 4) heeft mogelijk gevolgen voor de te volgen procedure bij uitgifte in erfpacht. Nieuwe rechtspraak zal hier duidelijkheid over moeten geven. Eventuele nieuwe (relevante) jurisprudentie zal worden verwerkt in de eerstvolgende Grondprijzennota.

2.3 Verhuur

Indien verkoop van de gronden mogelijk en wenselijk is, heeft verkoop de voorkeur boven verhuur. Verhuur is mogelijk indien de gemeente de gronden in eigendom wenst te houden, maar ze (nog) niet nodig heeft.

Ook in andere specifieke gevallen is verhuur niet zonder meer uitgesloten.

2.4 Pacht

Er is sprake van pacht indien agrarische gronden in gebruik worden gegeven ten behoeve van de landbouw. Er is sprake van landbouw indien het een bedrijfsmatige uitoefening van een agrarische activiteit betreft, gericht op winst.

De gemeente is terughoudend met het aangaan van langdurige reguliere pachtovereenkomsten. De reden hiervoor is dat de gemeente de agrarische gronden nodig kan hebben voor onder meer natuurontwikkeling, groencompensatie en waterberging. Er worden in beginsel enkel geliberaliseerde pachtovereenkomsten afgesloten. Deze duren maximaal 6 jaren en hebben veelal een looptijd van 1 of 2 jaren. De looptijd wordt per locatie bepaald aan de hand van de ligging, gebruik en verwachte ontwikkelingen ter plaatse.

2.5 Vestigen zakelijke gebruiksrechten

De zakelijke gebruiksrechten bestaan uit erfdienstbaarheden, het recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstal. Het onderwerp erfpacht is toegelicht in paragraaf 2.2. Het vestigen van een recht van opstal vindt plaats indien de ene partij het eigendom wenst van een onroerende zaak (opstal) die is gelegen in, op of onder de onroerende zaak van de andere partij.
Indien dit opstal niet vrij toegankelijk is via de openbare weg, dient tevens een recht van overpad (erfdienstbaarheid) gevestigd te worden om de bereikbaarheid te garanderen. Vruchtgebruik geeft het recht om bezittingen die van iemand anders zijn te gebruiken of de ‘vruchten’ daarvan te genieten. Vruchtgebruik komt nagenoeg niet voor.

3. Grondprijzen

Alle genoemde grondprijzen in deze nota zijn, voor zover de transacties plaatsvinden binnen de BTW-sfeer, exclusief BTW en kosten koper.

Bij het vaststellen van de grondprijzen worden de volgende type gronden onderscheiden:

- bouwgrond woningbouw, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen particuliere woningbouw, projectontwikkelaars en sociale woningbouw.
- bedrijfskavels- en panden;
- gronden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden;
- snippergroen;
- agrarische gronden;
- grond met de bestemming natuur;

3.1 Bouwgrond woningbouw

3.1.1 Verkoop

De verkoop van bouwkavels vindt plaats via openbare verkoop. Voor de bepaling van de verkoopprijs van de bouwkavels gelden de onderstaande uitgangspunten.

Particuliere woningbouw
Uitgangspunt is dat de verkoopprijs wordt vastgesteld aan de hand van de residuele grondwaarde. Bij het berekenen van de residuele grondwaarde vormt de marktwaarde het uitgangspunt.
Bij de verkoop van losse bouwkavels aan particulieren, waarbij de residuele grondwaarde niet aan de orde is, wordt de verkoopprijs vastgesteld aan de hand van een onafhankelijk taxatie.

Woningbouw projectontwikkelaars
Bij de verkoop van gronden aan projectontwikkelaars wordt de verkoopprijs ook vastgesteld aan de hand van de residuele grondwaarde. Bij grotere projecten bestaat ook de mogelijkheid om de grondprijs vast te stellen op basis van een onafhankelijke taxatie.

Bovengenoemde methoden leiden, afhankelijk van de ligging van de bouwkavel, tot gedifferentieerde verkoopprijzen.

Sociale woningbouw
De gemeente heeft in september 2021 het convenant ‘Samen bouwen aan Beek’ gesloten met ZOwonen. In dit convenant is onder meer vastgelegd dat de gemeente en ZOwonen zich de komende jaren sterk gaan maken voor sociale woningbouw.

Voor de sociale woningbouw gelden sociale kavelprijzen, welke per project worden vastgesteld op basis van de comparatieve methode.

3.1.2 Uitgifte in erfpacht van bouwkavels

Uitgangspunt is dat bij de uitgifte van bouwkavels ten behoeve van woningbouw geen erfpacht wordt gehanteerd.

3.1.3 Verhuur

De gemeente verhuurt geen bouwkavels.

Uitgangspunten bouwgrond woningbouw:

Verkoop
De verkoopprijs van een bouwkavel is afhankelijk van de ligging en wordt aan de hand van de volgende methoden vastgesteld:

- De residuele grondwaarde methode en/of een onafhankelijke taxatie, bij uitgifte van bouwkavels voor particuliere woningbouw waarbij de gemeente de regie heeft.
- De residuele grondwaarde methode en/of een onafhankelijke taxatie, bij uitgifte van gronden waar de projectontwikkelaar de regie heeft.

Een onafhankelijke taxatie vindt plaats bij de verkoop van losse bouwkavels. Bij verkoop van bouwkavels voor sociale woningbouw wordt de verkoopprijs per project vastgesteld op basis van de comparatieve methode.

Erfpacht
Bouwkavels worden niet in erfpacht uitgegeven.

Verhuur
Bouwkavels worden niet verhuurd.

3.2 Bedrijfskavels en -panden

3.2.1 Verkoop

Verkoop van bedrijfskavels vindt plaats via openbare verkoop, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze koper in aanmerking komt voor de aankoop. De te volgen procedure is opgenomen in hoofdstuk 4.

Bedrijfskavels
De verkoopprijs van een bouwrijpe bedrijfskavel en bedrijfspanden is afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden en de ligging en wordt vastgesteld aan de hand van een onafhankelijke taxatie. Dit kan een taxatie zijn voor het betreffende object, maar ook een actuele taxatie van een vergelijkbaar object elders in de regio (comparatieve methode). Deze methode leidt tot gedifferentieerde verkoopprijzen.

Bedrijfspanden
De verkoopprijs voor bedrijfspanden is sterk afhankelijk van de toekomstige invulling. Indien het zich voordoet is maatwerk aan de orde.

3.2.2 Uitgifte in erfpacht

Bij de uitgifte van bedrijfskavels en -panden in erfpacht is de gemeente zeer terughoudend. Dit instrument wordt uitsluitend ingezet als er geen betere alternatieven voorhanden zijn om gewenste ontwikkelingen te stimuleren. De waarde wordt vastgesteld aan de hand van een onafhankelijke taxatie. De canon bedraagt in beginsel 5% van de marktwaarde (onafhankelijke taxatie of comparatief). Hiervan wordt afgeweken indien uit het taxatierapport blijkt dat, gezien de ter plaatse geldende omstandigheden, een ander percentage marktconform is. De erfpachtcanon wordt jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer.

3.2.3 Verhuur

Verhuur van bedrijfskavels en bedrijfspanden komt in de praktijk niet of nauwelijks voor. Indien het zich voordoet, is maatwerk aan de orde.

3.2.4 Reststroken grenzend aan bedrijfskavels

Stroken grond grenzend aan een bedrijfskavel worden aangemerkt als een reststrook, indien de strook geen bebouwingsmogelijkheid heeft en de oppervlakte maximaal 10% is van de aangrenzende en betrokken bedrijfskavel (die overigens kan bestaan uit meerdere kadastrale percelen). Veelal worden er ook voorwaarden gesteld aan het toekomstige gebruik.

Verkoop van reststroken heeft de voorkeur boven verhuur. De verkoopprijs van reststroken bedraagt 50% van de marktwaarde (onafhankelijke taxatie of comparatieve methode). De verhuurprijs bedraagt 5% van de marktwaarde (onafhankelijke taxatie of comparatieve methode).

Uitgangspunten bedrijfskavels en -panden:

Verkoop
De verkoopprijs van een bedrijfskavel is afhankelijk van de ligging en gebruiksmogelijkheden en wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode en/of een onafhankelijke taxatie.

De verkoopprijs van een bedrijfspand is sterk afhankelijk van de toekomstige invulling. Hiervoor is geen richtprijs te geven. Indien het zich voordoet is maatwerk aan de orde.

Erfpacht
Bij uitgifte in erfpacht van een bedrijfskavel is de gemeente terughoudend.
De canon bij uitgifte in erfpacht van een bedrijfskavel of -pand bedraagt in beginsel 5% van de marktwaarde (onafhankelijke taxatie of comparatieve methode).
Verhuur
Verhuur van bedrijfskavels en bedrijfspanden komt in de praktijk niet of nauwelijks voor. Indien het zich voordoet, is maatwerk aan de orde.

Reststroken bij bedrijfskavels
Verkoop van reststroken heeft de voorkeur boven verhuur.
Reststroken bij bedrijfskavels worden verkocht tegen 50% van de marktwaarde (onafhankelijke taxatie of comparatieve methode), mits deze geen bebouwingsmogelijkheden heeft.
De huurprijs van een reststrook bij een bedrijfskavel bedraagt in beginsel 5% van de marktwaarde (onafhankelijke taxatie of comparatieve methode).

3.3 Maatschappelijke bestemming

Verkoop
Verkoop van bouwkavels of panden waar voorheen een maatschappelijke accommodatie was en/of verkoop van gronden met een maatschappelijke bestemming, vindt plaats op basis van een onafhankelijke taxatie.

Verhuur
De verhuurprijzen van panden met een maatschappelijke invulling worden bepaald op basis van het accommodatiebeleid.

Uitgangspunten maatschappelijke functies:

Verkoop
Verkoop van bouwkavels of panden waar voorheen een maatschappelijke accommodatie was en/of verkoop van gronden met een maatschappelijke bestemming, vindt plaats op basis van een onafhankelijke taxatie.

Verhuur
De verhuurprijzen van panden met een maatschappelijke invulling worden bepaald op basis van het accommodatiebeleid.

3.4 Snippergroen

Alle stroken binnen de gemeente die van geen of minimale betekenis zijn voor de openbare ruimte en niet nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen, worden aangemerkt als snippergroen. Over het algemeen is snippergroep gelegen binnen de bebouwde kom en van beperkte grootte.

Verkoop van snippergroen vindt plaats, óf omdat de gemeente de gronden aanbiedt aan de eigenaar van het aangrenzende perceel, óf indien hiertoe een verzoek wordt ingediend. Uiteraard vindt telkens een afweging plaats of verkoop mogelijk en wenselijk is.

Ter voorkoming van een onlogische verkaveling van kavels wordt snippergroen uitsluitend verkocht aan de eigenaar van het aangrenzend perceel, waar:
- het snippergroen naar uiterlijk waarneembare omstandigheden onderdeel van uitmaakt, óf

- waarvan het naar feiten en omstandigheden het meest logisch is dat het snippergroen daar na verkoop onderdeel van uit maakt.

3.4.1 Verkoop

Aan de hand van verschillende toetsingscriteria wordt beoordeeld of snippergroen in aanmerking komt voor verkoop. Er vindt hierbij per situatie/locatie een integrale afweging plaats.

Verkoop is in ieder geval niet mogelijk indien het snippergroen:
- een duidelijke functie in het gebied heeft, zoals verkeersveiligheid, groenstructuur en waterberging (niet limitatief);
- binnen (beoogde) gemeentelijk plannen ligt (zoals woningbouw en infrastructuur).

Volledigheidshalve wordt hierbij aangegeven dat de druk op de openbare ruimte steeds groter wordt, waardoor verkoop van snippergroep steeds minder voor de hand ligt. In dat kader heeft Enexis, gelet op de energietransitie, begin 2023 verzocht de verkoop van groen- en reststroken voorlopig te beperken of op te schorten totdat duidelijk is welke plekken zich het beste lenen voor extra voorzieningen in de energie-infrastructuur.

Indien verkoop van snippergroen mogelijk en wenselijk blijkt, heeft dit ook uitdrukkelijk de voorkeur boven verhuur.

Alle kosten gemoeid met de verkoop zijn voor rekening van de koper. Voorbeelden hiervan zijn:
- Indien voorafgaand aan de verkoop kabels en leidingen of andere voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een lantaarnpaal) verlegd of verplaatst moeten worden, komen de kosten hiervan volledig voor rekening van koper.
- De kosten voor het vestigen van recht van opstal voor kabels en leidingen zijn ook volledig voor rekening van koper.
- Alle gebruikelijke notaris- en kadasterkosten en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.

Voor het snippergroen bedraagt de verkoopprijs € 35/m2 excl. BTW en kosten koper.

3.4.2 Verhuur

Indien verkoop niet wenselijk wordt geacht, of indien geen overeenstemming over de verkoop wordt bereikt, kan overwogen worden het snippergroen te huur aan te bieden. Dat naast verkoop van snippergroen, tevens de mogelijkheid van verhuur wordt geboden, draagt ertoe bij dat onrechtmatig gebruik en verjaring wordt voorkomen. Daarbij blijven de gronden dan beschikbaar voor toekomstig eigen gebruik.

Bij verhuur is de gemeente gehouden aan de kaders voortvloeiend uit de Wet Markt en Overheid. Verhuur wordt aangemerkt als een economische activiteit. Er dient

daarom minimaal een integrale kostprijs berekend te worden bij de verhuur van snippergroen.

Huurprijs
Er moet minimaal een integrale kostprijs berekend worden bij de verhuur van snippergroen. Voor zover het gaat om grond die niet verkocht kan worden, beperkte gebruiksmogelijkheden heeft en een beperkte waarde, wordt hier voor gekozen. Indien verkoop tot de mogelijkheden behoort, wordt gekozen voor marktconforme prijzen. Te meer omdat het de voorkeur heeft om snippergroen te verkopen als dit mogelijk en wenselijk is.

Voor snippergroen binnen de kernen wordt daarom gekozen voor de volgende systematiek:
- Indien verkoop tot de mogelijkheden behoort, maar aangrenzende eigenaren en/of gebruikers er toch voor kiezen te huren, bedraagt de jaarlijkse huurprijs 1/10^{e} deel van de koopprijs.
- Indien verkoop niet mogelijk is, dan bedraagt de jaarlijkse huurprijs 1/25^{e} deel van de koopprijs voor snippergroen.

Voor de verhuur van enkel voortuinen wordt een verlaagd tarief van € 35 per jaar gehanteerd. Alle bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Gronden in het buitengebied zullen we veelal niet willen verkopen gezien de opgaves waar we voor staan. Voor het bepalen van deze huurprijzen hebben we tot nu toe aansluiting gezocht bij de pachtprijzen. Voorgesteld wordt deze lijn voort te zetten.

Uitgangspunten snippergroen:

Indien verkoop van snippergroen mogelijk en wenselijk blijkt, heeft dit uitdrukkelijk de voorkeur boven verhuur.

Verkoop
Voor het snippergroen bedraagt de verkoopprijs € 35/m2 excl. BTW en kosten koper.

Verhuur
- Indien verkoop tot de mogelijkheden behoort, maar aangrenzende eigenaren en/of gebruikers er toch voor kiezen te huren, bedraagt de jaarlijkse huurprijs 1/10^{e} deel van de koopprijs.
- Indien verkoop niet mogelijk is, dan bedraagt de jaarlijkse huurprijs 1/25^{e} deel van de koopprijs voor snippergroen.
- Voor de verhuur van enkel voortuinen wordt een verlaagd tarief van € 35 per jaar gehanteerd.

3.5 Agrarische gronden

Verkoop
De gemeente heeft weinig agrarische gronden in eigendom. Daarom worden agrarische gronden voornamelijk verpacht en vindt verkoop over het algemeen enkel plaats indien de pachtgronden ingezet worden als compensatiegrond. Indien wordt overgegaan tot verkoop, wordt als uitgangspunt een marktconforme verkoopprijs gehanteerd.

In 2022 en 2023 bedroeg de verkoopprijs van agrarische gronden in Zuid-Limburg € 6,50 / € 7,50 per m2. De verkoopprijs hangt af van de ligging en de gebruiksmogelijkheden en wordt indien nodig aan de hand van de comparatieve methode vastgesteld.

Verpachting
De gemeente Beek kiest in het kader van geliberaliseerde verpachting van gronden voor een overeenkomst voor bepaalde tijd (maximaal 6 jaren). Het voordeel van deze overeenkomsten is dat de gemeente zo nodig binnen redelijke termijn over de gronden kan blijven beschikken. Daarnaast geniet de pachter geen pachtbescherming op grond van de wettelijke regelgeving.

Voor het bepalen van de pachtprijs sluiten we aan bij de Regionorm[1] die de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland jaarlijks per 1 juli vaststelt en publiceert. De kosten van de Grondkamer komen volledig voor rekening van de pachter.

Uitgangspunten agrarische gronden:

Verkoop agrarische gronden
Agrarische gronden worden over het algemeen enkel verkocht indien ze worden ingezet als compensatiegrond.

De verkoopprijs van agrarische gronden wordt aan de hand van de comparatieve methode vastgesteld.

Pacht
Voor het bepalen van de pachtprijs sluiten we aan bij de Regionorm die de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland jaarlijks per 1 juli vaststelt en publiceert.

3.6 Natuur

Verkoop van natuurgronden is in principe niet aan de orde, tenzij verkoop plaatsvindt aan een natuurbeheerorganisatie. In dat geval worden afspraken op maat gemaakt. De verkoopprijs van gronden met de bestemming natuur is bepaald aan de hand van de comparatieve methode en bedraagt € 1 per m2.

[1] Vanaf 1 juli 2022 hanteert de RVO voor Zuid Limburg een regionorm van € 607 per ha.

Uitgangspunten natuur:

De verkoopprijs van gronden met de bestemming natuur is bepaald aan de hand van de comparatieve methode en bedraagt € 1 m^2.

3.7 Zakelijke rechten

Niet commerciële doeleinden
Indien een zakelijk recht gevestigd wordt ten behoeve van (semi)openbare of maatschappelijke voorzieningen, wijk- en speeltuinverenigingen, -stichtingen en vergelijkbaar (zoals bijvoorbeeld dorpsgaarden en buurtinitiatieven) worden geen gelden (retributie) in rekening gebracht. Uiteraard dienen dergelijke rechten wel altijd notarieel vastgelegd te worden en de kosten hiervoor komen van rekening van de initiatiefnemer.
Voor alle andere zakelijke rechten die gevestigd moeten worden (voor niet commerciële partijen) wordt een jaarlijkse, redelijke vergoeding in rekening gebracht die comparatief wordt bepaald.

Commerciële bedrijven
Indien voor voorzieningen ten behoeve van commerciële doeleinden (zoals een zendmast) of ten behoeve van particulieren een zakelijk recht wordt gevestigd, wordt de jaarlijkse retributie vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode.

Uitgangspunten zakelijke rechten:
Bij het vestigen van een recht van opstal/overpad ten behoeve van (semi)openbare of maatschappelijke voorzieningen, wijk- en speeltuinverenigingen, -stichtingen en vergelijkbaar (zoals bijvoorbeeld dorpsgaarden en buurtinitiatieven) worden geen gelden (retributie) in rekening gebracht.

Voor alle andere zakelijke rechten die gevestigd moeten worden (voor niet commerciële partijen, zoals bijvoorbeeld sportverenigingen) wordt een jaarlijkse, redelijke vergoeding in rekening gebracht die comparatief wordt bepaald.

De retributie bij een recht van opstal/overpad ten behoeve van commerciële bedrijven of particulieren, wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode.

3.8 Overig

Indien de Grondprijzennota niet voorziet, wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode of een onafhankelijke taxatie.

Uitgangspunt overig:
Indien de Grondprijzennota niet voorziet, wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode of een onafhankelijke taxatie.

4. Procedure gronduitgifte – Didam Arrest

In het 'Didam'-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond. Deze uitspraak heeft gevolgen voor de procedure die overheden moeten volgen voor de verkoop van onroerende zaken. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheidslichamen hun bevoegdheden niet mogen uitoefenen in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Hiertoe behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel.

Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit volgens de Hoge Raad voort dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot:

- het voornemen tot verkoop van de onroerende zaak;
- de selectieprocedure;
- het tijdschema;
- de toe te passen selectiecriteria, deze dienen objectief, toetsbaar en redelijk te zijn.

Het overheidslichaam moet hierover tijdig, voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen. De bekendmaking hiervan dient op zodanige wijze te geschieden dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. De Hoge Raad formuleert hierbij ook een uitzondering. Van een selectieprocedure kan worden afgezien (en dus onderhands c.q. ‘1-op-1 gunnen’), als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Gelet op de algemene formulering van het Didam arrest en de jurisprudentie die volop in ontwikkeling is dient er rekening mee gehouden te worden dat het arrest ook van belang kan zijn voor andere vormen van gronduitgifte, zoals erfpacht- en opstalrechten, maar ook persoonlijke gebruiksrechten zoals huur, ruil, bruikleen, pacht en andere (aan de ontwikkeling en realisatie van) vastgoed gerelateerde overeenkomsten zoals publiek-private samenwerkingsovereenkomsten waarin dergelijke rechten worden vergeven.

De huidige lijn in de jurisprudentie is ook dat het Didam-arrest niet alleen ziet op de verkoop door gemeenten van onroerende zaken. De uitspraak werkt ook door in situaties van (erf)pacht, bruikleen, grondruil, huur en (natuur)beheer. Het arrest heeft aldus betrekking op situaties waarin de feitelijke zeggenschap over een onroerende zaak (tijdelijk) bij een andere partij dan de gemeente terechtkomt.

Er blijven echter nog volop gerechtelijke uitspraken bijkomen. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich uiteindelijk moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie.

Bijlage: Grondprijzen 2024

Grondprijzen 2024		
Woningbouw	Verkoop ter uitvoering project/ ontwikkelaar	Residueel/onafhankelijke taxatie
	Verkoop ten behoeve van sociale woningbouw	Comparatief per project
	Losse bouwkavels	Onafhankelijke taxatie
Bedrijfskavels- en panden	Verkoop bedrijfskavel	Onafhankelijke taxatie/comparatief
	Verkoop bedrijfspand	Maatwerk
	Erfpacht bedrijfskavel/-pand	Onafhankelijke taxatie/comparatief (canon 5%)
	Verhuur bedrijfskavel Verhuur bedrijfspand	Maatwerk
	Verkoop reststroken	Onafhankelijke taxatie/comparatief (50%)
	Verhuur reststroken	Onafhankelijke taxatie/comparatief (huurprijs 5% per jaar)
Maatschappelijke functie	Verkoop kavel / pand	Onafhankelijke taxatie
	Verhuur pand	Huurprijs ogv accommodatiebeleid
Snippergroen	Verkoop	€ 35 per m^2
	Verhuur	$1/10^e$ deel koopprijs bij mogelijkheid verkoop $1/25^e$ deel koopprijs bij geen mogelijkheid verkoop
	Verhuur voortuin	€ 35 per jaar
Agrarische gronden	Verkoop	Comparatief € 6,50 / € 7,50 per m^2
	Pacht	Regionorm van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Natuur	Verkoop	Comparatief € 1 per m^2
Zakelijke rechten	Niet commercieel	‘Om niet’ / comparatief
	Commercieel	Comparatief
Overig	Indien Grondprijzennota niet voorziet	Onafhankelijke taxatie/comparatief