



Grondprijzennota

Gemeente Maasgouw 2024 - 2025



Juli 2023

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Grondbeleid	4
1.1 Verkoop	4
1.1.1 Verkoop gronden	5
1.1.2 Verkoop panden	5
1.1.3 Onderzoeken bij verkoop	5
1.2 Erfpacht.....	6
1.3 Verhuur	6
1.4 Agrarische gronden.....	7
1.5 Vestigen recht van opstal/overpad	7
2. Grondprijzen en uitwerking beleid	8
2.1 Bouwgrond woningbouw.....	8
2.1.1 Verkoop.....	8
2.1.2 Uitgifte in erfpacht van bouw kavels	9
2.1.3 Verhuur	9
2.2 Bedrijfs kavels en -panden	9
2.2.1 Verkoop.....	9
2.2.2 Uitgifte in erfpacht	10
2.2.3 Verhuur	10
2.2.4 Reststroken grenzend aan bedrijfs kavels	11
2.3 Maatschappelijke functies	12
2.4 Snippergroen en restpercelen	13
2.4.1 Verkoop.....	13
2.4.2 Verhuur	15
2.5 Volkstuinen	16
2.5.1 Verkoop.....	16
2.5.2 Verhuur	16
2.6 Agrarische gronden.....	17
2.7 Natuur	19
2.8 Terrassen	19
2.9 Ligplaatsen	20
2.10 Openbare ruimte	21
2.11 Jacht	21
2.12 Visrechten.....	22
2.13 Recht van opstal/overpad	22
2.14 Afwijken van de grondprijzennota	23
3. Procedure gronduitgifte.....	23
Bijlage 1: Grondprijzentabel 2023	25
Bijlage 2: Nota Geveltuintje gemeente Maasgouw	26

Inleiding

In de voorliggende grondprijzennota zijn de kaders voor het grondprijsbeleid, zoals opgenomen in de actuele Nota Grondbeleid, nader uitgewerkt.

In hoofdstuk 1 wordt een toelichting gegeven op de diverse wijzen waarop gronden kunnen worden uitgegeven en aan de hand van welke methode de grondprijs kan worden bepaald.

In hoofdstuk 2 zijn de grondprijzen nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, het Didam-Arrest. De te volgen (verplichte) procedure ten aanzien van het bieden van mededingingsruimte bij gronduitgifte is hierin nader uitgewerkt.

In de bijlage 'Grondprijzentabel' is een schematisch overzicht opgenomen waarin alle grondprijzen uit deze nota zijn samengevoegd. Deze bijlage met grondprijzen worden tweejaarlijks ter vaststelling aan de Raad voorgelegd. Hierdoor kan tijdig worden gereageerd op marktontwikkelingen.

Wettelijke kaders

De uitgangspunten in deze nota passen binnen de wettelijke kaders van:

1. De Wet Markt en Overheid.

De gemeente is verplicht om minimaal kostendekkende prijzen te hanteren om een eerlijke concurrentie niet te verstoren.

2. De Europese regelgeving met betrekking tot Staatssteun.

Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

3. Het Europees Landbouwbeleid ten aanzien van vergroening.

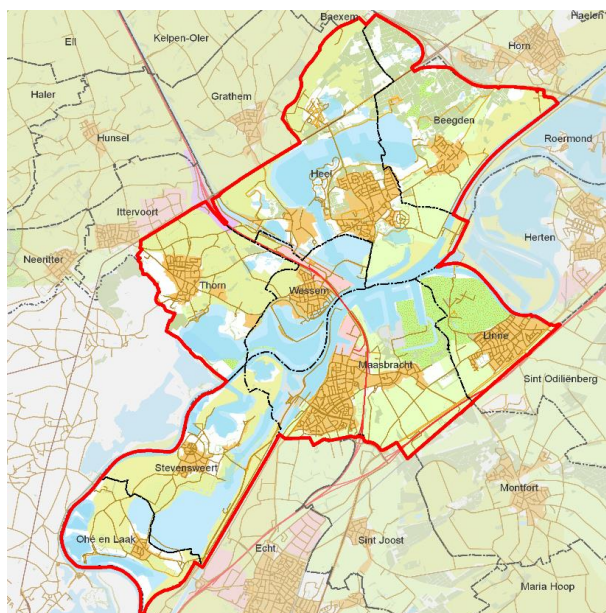
Om duurzaam grondgebruik te stimuleren heeft de EU regels opgesteld.

4. Het Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 nov 2021 ten aanzien van mededingingsruimte bij verkoop.

De gemeente dient bij verkoop mededingingsruimte te bieden. Een koper dient te worden geselecteerd aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria die vooraf zijn vastgesteld. Mogelijk is het Didam-arrest niet alleen van toepassing op verkoop van onroerend goed door overheden, maar ook op andere onroerend goed transacties zoals uitgifte van beperkt zakelijke rechten (w.o. erfpacht) en/of uitgifte in pacht en/of huur. Nieuwe rechtspraak zal hier duidelijkheid over moeten geven.

Mocht nieuwe rechtspraak hier aanleiding voor geven dan wordt een gewijzigde procedure omtrent uitgifte van zakelijke rechten en/of:

- ter besluitvorming aan het college voorgelegd
- ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd



1. Grondbeleid

De gemeente Maasgouw hanteert de volgende methoden bij het uitgeven van gronden:

- verkoop;
- uitgifte in erfpacht;
- verhuur;
- pacht;
- vestigen recht van opstal/overpad.

Voor het vaststellen van de waarde van de gronden worden twee benaderingen onderscheiden:

- marktwaardebenadering;
- kostprijsbenadering.

Marktwaardebenadering

De marktconforme grondprijs wordt bepaald aan de hand van een van de volgende methoden¹:

- Residueel
De residuele grondwaarde wordt berekend door in de grondexploitatie de investeringskosten (bouw- en ontwikkelingskosten) in mindering te brengen op de commerciële waarde (vrij op naam prijs) van het gerealiseerde vastgoed.
- Comparatief
De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken per object, regio of provincie van de prijs van grond met dezelfde 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 onafhankelijke taxateur die bekend is met de lokale markt.

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.

1.1 Verkoop

Het uitgangspunt bij verkoop van gronden is dat mededingingsruimte wordt geboden aan potentieel gegadigde. Met mededingingsruimte wordt bedoeld dat alle potentiële gegadigden de gelegenheid geboden moet worden om mee te dingen. Mededingingsruimte moet worden geboden indien er meerdere gegadigden in aanmerking komen voor de koop van de onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Een koper wordt geselecteerd aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke verkoopcriteria. Deze criteria worden voorafgaand aan de verkoop openbaar bekend gemaakt.

Hiervan kan worden afgeweken indien, uit de vooraf opgestelde verkoopcriteria, bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs 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 definitieve verkoop openbaar bekend te worden gemaakt. Zodanig dat iedereen daarvan gemakkelijk kennis kan nemen. Ook dient in dit geval gemotiveerd te worden waarom er naar haar oordeel van de gemeente slechts één serieuze koper aan te merken is.

De procedure die gevolgd dient te worden, volgt uit het Didam-arrest van 26 nov 2021 en is uitgewerkt in Hoofdstuk 3.

¹ Deze methoden zijn in de actuele Nota Grondbeleid nader uitgewerkt.

1.1.1 Verkoop gronden

Bouwkavels: Bij verkoop van bouwkavels wordt mededingingsruimte geboden.

Bedrijfskavels: Bij verkoop van bedrijfskavels wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Maatschappelijke doeleinden: Bij verkoop van kavels ten behoeve van maatschappelijke doeleinden wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Snippergroen en reststroken, waaronder ook begrepen reststroken grenzend aan bedrijfskavels.

Verkoop van snippergroen en reststroken vindt plaats, óf omdat de gemeente de gronden aanbiedt aan de eigenaar van het aangrenzende perceel, óf indien inwoners van Maasgouw hiertoe een verzoek indienen. Ter voorkoming van een onlogische en/of onwenselijke verkaveling van woon- en bedrijfskavels worden snippergroen reststroken uitsluitend verkocht aan de (toekomstige) eigenaar (niet aan een huurder) van het aangrenzend perceel waar:

- het snippergroen naar uiterlijk waarneembare omstandigheden onderdeel van uitmaakt, en/of
- waarvan het naar feiten en omstandigheden het meest logisch is dat het snippergroen daar na verkoop onderdeel van uit maakt.

Gezien de bovenstaande aspecten wordt de (toekomstige) eigenaar van het aangrenzende perceel aangemerkt als de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de aankoop. Mocht verkoop aan deze enige serieuze gegadigde niet doorgaan, dan is verkoop aan een andere partij in beginsel niet aan de orde.

Volkstuinen

Volkstuinen zijn schaars. De gemeente hanteert een wachtlijst bij verhuur van volkstuinen.

Daarom wordt terughoudend omgegaan met verzoeken tot verkoop van een volkstuin.

Indien besloten wordt tot verkoop (bijvoorbeeld omdat de volkstuin niet toegankelijk is voor de gemeente), vindt verkoop in beginsel plaats aan inwoners uit de kern waar de volkstuin ligt.

Vanuit historisch perspectief is de volkstuin een verlengstuk van de tuin, welke veelal te voet of met de fiets bereikbaar is.

Bij verkoop van volkstuinen wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

1.1.2 Verkoop panden

Woningen

De gemeente heeft nog één woning in eigendom, gelegen aan de Wal 16 in Thorn. Deze woning wordt momenteel verhuurd.

Achter deze woning liggen de voormalige brandweerkazernes (Oude Trambaan 6a en 6b). Ook deze panden worden tijdelijk verhuurd.

Nadat de woning aan de Wal vrij van huur is zal een nieuwe invulling aan dit gebied (woning en voormalige kazernes) worden gegeven. In de komende jaren zal de gemeente zich beraden over de invulling van deze locatie.

Overige panden

Bij verkoop van overige panden wordt in beginsel mededingingsruimte geboden.

Indien een partij op eigen initiatief contact opneemt met de gemeente met het verzoek een pand te mogen kopen, zonder dat het pand in de openbare verkoop staat, kan uitsluitend aan deze partij worden verkocht zonder mededingingsruimte te bieden aan andere partijen, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat uitsluitend deze partij de enige serieuze kandidaat is die in aanmerking komt voor de aankoop.

1.1.3 Onderzoeken bij verkoop

Voorafgaand aan de verkoop van gronden worden de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- aanwezigheid kabels en leidingen (klic-melding);
- een bodemonderzoek/asbestonderzoek;

en indien van toepassing een:

- een archeologisch onderzoek.

Voorafgaand aan de verkoop panden wordt uitgevoerd:

- een bodemonderzoek/asbestonderzoek;
- en indien van toepassing een:
- een archeologisch onderzoek.

Aanwezigheid kabels en leidingen

Nutsbedrijven dienen altijd toegang te hebben tot de in de grond aanwezige kabels en leidingen. Voorafgaand aan de verkoop wordt in opdracht en op kosten van de gemeente een Klic-melding uitgevoerd. Indien kabels en leidingen in de grond liggen, hebben de nutsbedrijven een rol in de besluitvorming. Voor nutsbedrijven is het van belang dat kabels en leidingen toegankelijk zijn en blijven. Daarom worden deze gronden uitsluitend na goed overleg met de nutsbedrijven verkocht.

Bodemonderzoek/asbestonderzoek

Bij verkoop van percelen met een oppervlakte van méér dan 50m² (>50m²) en bij de verkoop van panden, maakt een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 onderdeel uit van de transactie. Indien een (asbest)verontreiniging wordt vermoed, vindt tevens een aanvullend (asbest)onderzoek plaats. Hierdoor krijgen de koper en de verkoper duidelijkheid over de staat waarin de bodem van een perceel/het pand zich bevindt. De bodem/het pand dient geschikt te zijn voor het gebruik in overeenstemming met de bestemming, of met de toekomstige bestemming. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd door een gespecialiseerd en gekwalificeerd milieuvadvisbureau. Uitgangspunt is dat de kosten van het historisch bodemonderzoek NEN 5725 en aanvullend (asbest)onderzoek voor rekening komen van de verkopende partij. Hiervan wordt afgeweken indien partijen gezamenlijk anders overeenkomen. Afhankelijk van het resultaat uit het onderzoek wordt door partijen gezamenlijk overleg gevoerd over de te nemen vervolgstappen/vervolgonderzoeken.

Uitzondering

In het geval dat de eigendomsoverdracht het gevolg is van verjaring vindt geen bodemonderzoek plaats.

Archeologisch onderzoek

De gemeente heeft in het kader van de Monumentenwet de wettelijke verplichting om de in de grond aanwezige cultuurhistorische (c.q. archeologische) waarden te beschermen.

Deze bescherming geldt in gebieden:

- met een middelhoge of een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- gelegen in de beschermde stads- en dorpsgezichten;
- gelegen in de oude woonkernen (zogenaamde AMK-terreinen);
- gelegen in de woonkernen die zijn omgeven door gebieden met een hoge verwachting.

Deze gebieden staan aangegeven op een gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart, die werd vastgesteld op 28 oktober 2010.

Het bovenstaande houdt in praktijk in, dat in geval van bodem verstorende ontwikkelingen op terreinen die zijn gelegen in een van de hierboven genoemde gebieden, de initiatiefnemer (eigenaar, ontwikkelaar) kan worden verplicht archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. De eigenaar of ontwikkelaar is, als zijnde de verstoorder van het bodemarchief, financieel en operationeel verantwoordelijk. De gemeente geeft de kaders aan en handhaaft ze.

1.2 Erfpacht

Bij de uitgifte van gronden in erfpacht is de gemeente terughoudend. Dit instrument wordt uitsluitend ingezet om gewenste ontwikkelingen te stimuleren. In de praktijk betekent dit dat bij uitgifte in erfpacht in de meeste gevallen vooraf al vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de erfpacht.

1.3 Verhuur

Gronden

Verhuur van gronden is met name aan de orde bij snippergroen, reststroken en volkstuinen.

Snippergroen en reststroken.

Het uitgangspunt is dat snippergroen en reststroken niet worden verhuurd maar verkocht, tenzij:

- de gemeente de gronden in eigendom wenst te houden, maar ze (nog) niet nodig heeft;
- de andere partij niet tot aankoop over wenst te gaan.

Volkstuinen

Volkstuinen zijn schaars binnen de gemeente. Om die reden wordt er erg terughoudend omgegaan met de verkoop ervan en worden volkstuinen normaliter enkel te huur aangeboden. De vraag naar volkstuinen is groter dan het aanbod. Daarom hanteert de gemeente een wachtlijst. Hierop kunnen geïnteresseerden zich laten registreren. Indien een volkstuin vrijkomt, wordt deze in de eerste plaats toegewezen aan de langst ingeschrevene op de wachtlijst. In de tweede plaats wordt tevens voorrang verleend aan de ingeschrevene op de wachtlijst die woonachtig is in de dorpskern waar de volkstuin gelegen is.

Water

Ligplaatsen

Ligplaatsen zijn schaars binnen de gemeente. Om die reden worden de ligplaatsen enkel te huur aangeboden. De vraag naar ligplaatsen is groter dan het aanbod. Daarom hanteert de gemeente een wachtlijst. Hierop kunnen geïnteresseerden zich laten registreren. Echter in de praktijk is gebleken dat ligplaatsen zelden of nooit te huur worden aangeboden zonder de woonark van de huurder. Wanneer de woonark door de huurder wordt verkocht wordt de ligplaats ná de verkoop van de woonark verhuurd aan de nieuwe eigenaar van de woonark.

In het uitzonderlijke geval dat een ligplaats vrijkomt waar géén woonark op ligt wordt de ligplaats toegewezen aan de langst ingeschrevene op de wachtlijst.

Panden

Bij verhuur van panden wordt in mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het huren van het pand.

Garageboxen

Garageboxen zijn schaars binnen de gemeente, enkel in de dorpskern van Stevensweert. Om reden van die schaarste worden de garageboxen enkel te huur aangeboden. De vraag naar garageboxen is groter dan het aanbod. Daarom hanteert de gemeente een wachtlijst. Hierop kunnen geïnteresseerden zich laten registreren. Indien een garagebox vrijkomt wordt deze in de eerste plaats toegewezen aan de langst ingeschrevene op de wachtlijst. In de tweede plaats wordt tevens voorrang verleend aan de ingeschrevene op de wachtlijst die woonachtig is in de dorpskern waar de garagebox gelegen is. In praktijk betekent dit dat er voorrang wordt verleend aan inwoners van Stevensweert. In de andere kernen heeft de gemeente geen garageboxen in eigendom.

1.4 Agrarische gronden

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.

Verkoop

Met enige regelmaat dienen pachtovereenkomsten te worden beëindigd omdat de gemeente de gronden nodig heeft ter compensatie van ontwikkelingen elders in de gemeente. Het pachtareaal wordt als gevolg hiervan door de jaren heen steeds kleiner. Gezien de schaarste wordt terughoudend omgegaan met de verkoop van agrarische gronden.

Indien verkoop aan de orde is wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld sprake is van één serieuze gegadigde.

Pacht

Bij uitgifte in pacht van een agrarische kavel mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld sprake is van één serieuze gegadigde.

1.5 Vestigen recht van opstal/overpad

Het vestigen van een recht van opstal vindt plaats indien de ene partij het eigendom wil houden van een onroerende zaak (opstal) die is gelegen in, op of onder de onroerende zaak van de andere partij. Indien de opstal niet vrij toegankelijk is via de openbare weg, dient tevens een recht van overpad gevestigd te worden om de bereikbaarheid te garanderen.

2. Grondprijzen en uitwerking beleid

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

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

- bouwgrond woningbouw;
 - particuliere woningbouw;
 - projectontwikkelaars;
 - sociale woningbouw/starterswoningen/senioren.
- bedrijfskavels;
- gronden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden;
- snippergroen;
- volkstuinen;
- agrarische gronden;
- gronden met de bestemming natuur;
- terrassen;
- ligplaatsen;
- adoptiegroen.

Daarnaast verhuurt de gemeente:

- jachtrechten,
- visrechten.

2.1 Bouwgrond woningbouw

2.1.1 Verkoop

Particuliere woningbouw

Bij verkoop wordt mededingingsruimte geboden.

Momenteel (augustus 2022) is er nog één kavel te koop in het nieuwbouwbouwplan Bosserhofsveld.

Dit is de enige bouwka­vel die de gemeente momenteel in de verkoop heeft.

Indien de gemeente, ter uitvoering van een gemeentelijk project, in de komende jaren bouwka­v­els voor particuliere woningbouw in de verkoop brengt, wordt de verkoopprijs vastgesteld aan de hand van de residuele grondwaarde. Bij het berekenen van de residuele grondwaarde vormt de marktwaarde het uitgangspunt. De marktwaarde wordt veelal bepaald aan de hand van een onafhankelijke taxatie. Bij de verkoop van losse bouwka­v­els aan particulieren waarbij de residuele grondwaarde niet aan de orde is, wordt de verkoopprijs rechtstreeks vastgesteld aan de hand van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur die bekend is met de regionale markt (onafhankelijke taxatie).

Woningbouw projectontwikkelaars

Bij verkoop wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Ook bij de verkoop van gronden aan projectontwikkelaars wordt de verkoopprijs vastgesteld aan de hand van de residuele grondwaarde. Bij grotere projecten bestaat daarnaast nog 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.

Gelet op de huidige marktontwikkelingen ligt de richtprijs tussen € 165,- k.k. (sociale woningbouw) en € 260,- k.k. per m2 excl. BTW.

Sociale woningbouw/starterswoningen/seniorenwoningen

Bij verkoop wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

De waarde van gronden voor sociale woningbouw, starterswoningen en seniorenwoningen wordt vastgesteld aan de hand van de residuele grondwaarde of op grond van een onafhankelijke taxatie.

Omdat bij een taxatie rekening wordt gehouden met de ligging van de gronden, zal dit tot gedifferentieerde grondprijzen leiden.

2.1.2 Uitgifte in erfpacht van bouwkvavels

Het uitgangspunt van de gemeente is dat bij de uitgifte van bouwkvavels ten behoeve van woningbouw geen erfpacht wordt gehanteerd.

2.1.3 Verhuur

Het uitgangspunt van de gemeente is dat bouwkvavels niet verhuurd worden.

Uitgangspunt bouwgrond woningbouw:

Bij particuliere verkoop wordt mededingingsruimte geboden.

Bij verkoop aan projectontwikkelaars wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Verkoop

De verkoopprijs van een bouwkvavel 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 bouwkvavels 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.
- De residuele grondwaarde methode en/of onafhankelijke taxatie, bij de uitgifte van gronden ten behoeve van sociale woningbouw, starterswoningen en seniorenwoningen.

De richtprijs bij verkoop van een bouwkvavel bedraagt tussen de € 165,- en € 260,- k.k. per m2 excl. BTW.

Een taxatie wordt uitgevoerd door onafhankelijk taxateur die bekend is met de regionale markt.

Erfpacht

Bouwkvavels worden niet in erfpacht uitgegeven.

Verhuur

Bouwkvavels worden niet verhuurd.

2.2 Bedrijfskvavels en -panden

Onder bedrijfskvavels worden tevens waterkvavels begrepen, voor zover deze bedrijfsmatig in gebruik zijn.

2.2.1 Verkoop

Bedrijfskvavels en bedrijfspanden

Bij verkoop wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Verkoopprijs

De verkoopprijs van bedrijfskvavels en bedrijfspanden is afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden en de ligging. De verkoopprijs wordt vastgesteld aan de hand van een comparatieve methode of een taxatie door een onafhankelijke taxateur die bekend is met de regionale markt.

Richtprijs

Gelet op de huidige marktontwikkelingen ligt de richtprijs voor bedrijfskvavels tussen de € 125,- en € 135,- k.k. per m2 excl. BTW.

De verkoopprijs voor bedrijfspanden is sterk afhankelijk van de toekomstige invulling. Daarom kan geen richtprijs worden gegeven.

2.2.2 Uitgifte in erfpacht

Bedrijfskavels

Bij de uitgifte in erfpacht wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de erfpacht.

De gemeente is terughoudend bij de uitgifte in erfpacht. Dit instrument wordt ingezet om voor de gemeente gewenste ontwikkelingen te stimuleren, zoals de uitgifte in erfpacht van de waterkavels in de haven Wessem. Deze waterkavels wordt uitsluitend in erfpacht uitgegeven aan de (toekomstig) eigenaar van het aangrenzende bedrijf op de kade, aangezien deze eigenaar redelijkerwijs als de enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt.

Ondergrond opstal

De ondergrond van een opstal, wordt uitsluitend in erfpacht gegeven aan de (toekomstig) eigenaar van het betreffende opstal, omdat de eigenaar wordt aangemerkt als de enige serieuze gegadigde voor het verkrijgen van de erfpacht.

Momenteel wordt bij een tweetal frituren de grond in erfpacht uitgegeven. Hiermee heeft het bedrijf langdurige zekerheid op het gebruik van gemeenteground op de betreffende locatie.

Duur erfpacht

Erfpacht wordt doorgaans afgesloten voor een periode van minimaal 20 tot 30 jaar.

Hoogte canon

De hoogte van de canon is afhankelijk van de waarde van de bedrijfskavel. De waarde van de bedrijfskavel wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode of aan de hand van een onafhankelijke taxatie.

De canon bedraagt in beginsel 5% van de getaxeerde waarde. Hiervan wordt afgeweken indien uit het taxatierapport blijkt dat ter plaatse afwijkende omstandigheden gelden waardoor een ander percentage marktconform is.

2.2.3 Verhuur

Bedrijfskavels

Bij verhuur van bedrijfskavels wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur.

Dit laatste is aan de orde bij waterkavels. Waterkavels worden uitsluitend verhuurd aan de eigenaar of exploitant van de aangrenzende kadekavel, aangezien de eigenaar of exploitant redelijkerwijs als de enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt.

Verhuur van bedrijfskavels komt medio 2022 uitsluitend voor bij de waterkavels in de haven Wessem. Deze waterkavels worden verhuurd aan bedrijven (in plaats van erfpacht), indien de bedrijfsvoering niet past binnen de gewenste ontwikkeling.

Huurprijs

De hoogte van de huurprijs is afhankelijk van de waarde van de bedrijfskavel. De waarde wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode of aan de hand van een onafhankelijke taxatie. De huurprijs bedraagt in beginsel 4.5% van de getaxeerde waarde. Hiervan wordt afgeweken indien uit het taxatierapport blijkt dat ter plaatse afwijkende omstandigheden gelden waardoor een ander percentage marktconform is. De huurprijs wordt jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

Verhuur heeft in tegenstelling tot erfpacht een tijdelijk karakter. Het langdurige karakter van erfpacht geeft het bedrijf de zekerheid dat over een lange periode beschikt kan worden over de in erfpacht

uitgegeven kavel. Daarom is de huurprijs (4,5% van de getaxeerde waarde) lager dan de canon (5% van de getaxeerde waarde).

Bedrijfspannen

Bij verhuur van bedrijfspannen wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur.

Huurprijs

Bij verhuur van bedrijfspannen wordt een marktconform tarief gehanteerd. De huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode of aan de hand van een onafhankelijke taxatie. De huurprijs wordt jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

Uitzondering hierop vormt de tijdelijke verhuur van panden. Indien de gemeente een pand tijdelijk verhuurt, lopende een onderzoek naar de toekomstige invulling van het pand, wordt minimaal een kostendekkend tarief gehanteerd. Hiermee wordt leegstand voorkomen.

2.2.4 Reststroken grenzend aan bedrijfskavels

Reststroken worden uitsluitend verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende bedrijf, omdat de eigenaar redelijkerwijze kan worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde.

Reststroken worden uitsluitend verhuurd aan de eigenaar of exploitant van het aangrenzende bedrijf, omdat de eigenaar/exploitant redelijkerwijze kan worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde.

Stroken grond grenzend aan een bedrijfskavel worden aangemerkt als een reststrook indien:

- de strook geen bebouwingsmogelijkheid heeft én
- de strook een oppervlakte heeft tussen 0 en 150 m².

De verkoop prijs van reststroken bedraagt 50% van de getaxeerde waarde van vergelijkbare grond voor een bedrijventerrein.

De verhuur prijs bedraagt 4,5% van de getaxeerde waarde en wordt jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

Uitgangspunt bedrijfskavels en -panden:

Verkoop

Bij verkoop wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

De verkoopprijs van een bedrijfskavel en bedrijfspand is afhankelijk van de ligging en gebruiksmogelijkheden. De verkoopprijs wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode en/of een taxatie uitgevoerd door onafhankelijk taxateur die bekend is met de regionale markt.

De richtprijs voor bedrijfskavels ligt tussen de € 125,- en € 135,- k.k. per m² excl. BTW.

De verkoopprijs van een bedrijfspand is sterk afhankelijk van de toekomstige invulling. Hiervoor is geen richtprijs te geven.

Erfpacht

Bij uitgifte in erfpacht van een bedrijfskavel is de gemeente terughoudend.

De canon bij uitgifte in erfpacht van een bedrijfskavel bedraagt in beginsel 5% van de marktwaarde (comparatief of onafhankelijke taxatie).

Een waterkavel wordt uitsluitend in erfpacht uitgegeven aan de eigenaar van de aangrenzende

kadekavel.

De ondergrond van een opstal, wordt uitsluitend in erfpacht gegeven aan de eigenaar van het betreffende opstal.

Verhuur

Bij verhuur van bedrijfskavels wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur.

Een waterkavel wordt uitsluitend verhuurd aan de eigenaar of exploitant van de aangrenzende kadekavel.

De verhuurprijs van een bedrijfs- en waterkavel bedraagt in beginsel 4,5% van de marktwaarde (comparatief of onafhankelijke taxatie). De huurprijs wordt jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

Bij verhuur van bedrijfspanden wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur.

De marktconforme verhuurprijs voor bedrijfspanden wordt comparatief of aan de hand van een onafhankelijke taxatie vastgesteld.

Bij tijdelijke verhuur wordt minimaal een kostendeekkend tarief gehanteerd.

Reststroken bij bedrijfskavels

Reststroken worden verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende bedrijf, omdat de eigenaar redelijkerwijze kan worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde. Verkoopprijs bedraagt 50% van de marktwaarde (comparatief).

Reststroken worden verhuurd aan de eigenaar of exploitant van het aangrenzende bedrijf, omdat de eigenaar/exploitant redelijkerwijze kan worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde.

De huurprijs bedraagt in 4,5% van de marktwaarde (comparatief of onafhankelijke taxatie) en wordt jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

2.3 Maatschappelijke functies

Verkoop

Bij verkoop van bouwkavels of panden met een maatschappelijke bestemming wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

De verkoopprijs wordt bepaald aan de hand van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur die bekend is met de regionale markt.

Verhuur

Bij verhuur wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur.

Bij verhuur van panden, wordt een marktconform tarief gehanteerd. Dit tarief wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode of aan de hand van een onafhankelijke taxatie. Het tarief wordt jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

Uitzondering hierop vormt de tijdelijke verhuur van panden. Indien de gemeente een pand tijdelijk verhuurt, lopende een onderzoek naar de toekomstige invulling van het pand, wordt minimaal een kostendeekkend tarief gehanteerd. Hiermee wordt leegstand voorkomen.

Uitgangspunt:

Bij verkoop en verhuur wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop/huur.

Verkoopprijs

De verkoopprijs wordt bepaald aan de hand van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur die bekend is met de regionale markt.

Huurprijs

De marktconforme verhuurprijs van panden wordt comparatief of aan de hand van een onafhankelijke taxatie vastgesteld. Het tarief wordt jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

Bij tijdelijke verhuur wordt minimaal een kostendekkend tarief gehanteerd.

2.4 Snippergroen en restpercelen

Als snippergroen worden aangemerkt:

- alle stroken binnen de gemeente tussen 0 tot en met 150 m²
- die van geen of minimale betekenis zijn voor de openbare ruimte
- die niet nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Als restpercelen worden aangemerkt:

- percelen > 150 m²
- die van geen of minimale betekenis zijn voor de openbare ruimte
- die niet nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Het snippergroen is veelal door bewoners in gebruik genomen zonder dat dit is vastgelegd in een overeenkomst (oneigenlijk gebruik gemeentegrond). Daarnaast zijn in een enkel geval ook restpercelen door bewoners in gebruik genomen, zonder dat dit is vastgelegd in een overeenkomst.

De raad heeft in een motie van november 2012 opdracht gegeven om snippergroen zoveel mogelijk te verkopen. Daar waar verkoop niet mogelijk is, wordt het gebruik vastgelegd in een huurovereenkomst. Alle huurovereenkomsten worden opgenomen in het contractenregister.

Het contractenregister wordt indien dit wenselijk is een signaleringsdatum aan de overeenkomst gekoppeld. Dit is bijvoorbeeld aan de orde indien in de overeenkomst afspraken zijn gemaakt die de gemeente in een later stadium dient te controleren.

2.4.1 Verkoop

Snippergroen en reststroken worden in beginsel verkocht aan de (toekomstige) eigenaar van het aangrenzende perceel, omdat deze eigenaar wordt aangemerkt als de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de aankoop. Bij twijfel wordt met de directe burens overlegd.

Verkoop van snippergroen en restpercelen heeft de voorkeur boven verhuur.

Aan de hand van verschillende toetsingscriteria wordt beoordeeld of snippergroen/restpercelen in aanmerking komen voor verkoop.

Verkoop is in ieder geval niet mogelijk indien het snippergroen of de reststrook:

- een duidelijke functie in het gebied heeft, zoals verkeersveiligheid, groenstructuur en buurtgroen.
- binnen (beoogde) gemeentelijk plannen ligt (zoals woningbouw, infrastructuur).

Verkoopprijs snippergroen

Bij de verkoop van snippergroen (tot en met 150 m²) wordt een gedifferentieerde, marktconforme verkoopprijs gehanteerd.

De verkoopprijs is afhankelijk van de ligging en de gebruiksmogelijkheden.

Indien met de aankoop van het snippergroen de bouwmogelijkheden op het aangrenzende bouwperceel worden vergroot, wordt de verkoopprijs vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode of een taxatie.

Bij de verkoop van het overig snippergroen gelden vaste verkoopprijzen bepaald op basis van de comparatieve methode:

1. Indien met de aankoop van het snippergroen geen extra bouwmogelijkheden worden gerealiseerd, maar de aankoop wel een essentieel onderdeel uitmaakt van de bouwkegel, bedraagt de verkoopprijs 50% van de verkoopprijs bouwkegels, tenzij het snippergroen voldoet aan de voorwaarden onder punt 3, zoals hieronder vermeld.
Snippergroen maakt na verkoop een essentieel onderdeel uit van de bouwkegel, indien aan beiden navolgende voorwaarden wordt voldaan:
 - het aan te kopen snippergroen een oppervlakte heeft van meer dan 10% van de oppervlakte van de bouwkegel,
 - én binnen 30 meter van de voorgevelrooilijn ligt.
2. Voor het overige snippergroen bedraagt de verkoopprijs € 27,-/m² excl. BTW en kosten koper, tenzij wordt verkocht aan een woningbouwvereniging. In dat geval wordt de verkoopprijs comparatief bepaald.

Onder het overige snippergroen wordt in ieder geval begrepen:

- stroken die een oppervlakte hebben tot en met 10 % van de woonkegel, en/of
- stroken die zijn gelegen op 30m of meer van de voorgevelrooilijn, en/of
- stroken waarop een zakelijk recht rust (bijv. recht van overpad, recht van opstal) ten gunste van derden, en/of
- voortuinen tot en met 150 m², die al meer dan 15 jaar aantoonbaar in gebruik zijn.

In dit geval dient dus aan minimaal één van de vier hierboven genoemde voorwaarden te worden voldaan.

Kabels en leidingen

Indien voorafgaand aan de verkoop kabels en leidingen verlegd moeten worden, komen de kosten voor het verleggen hiervan volledig voor rekening van koper.

Verkoop restpercelen

Bij de verkoop van restpercelen >150 m², die van geen of minimale betekenis zijn voor de openbare ruimte wordt de verkoopprijs comparatief bepaald. Indien de verkoopprijs niet comparatief kan worden bepaald, wordt het perceel getaxeerd.

Bij het vaststellen van de verkoopprijs spelen een belangrijke rol:

- de oppervlakte
- de gebruiksmogelijkheden
- de ligging ten opzichte van het eigendom van de koper

Verkoop aan woningbouwvereniging

Bij verkoop van snippergroen en restpercelen aan een woningbouwvereniging, wordt een marktconforme verkoopprijs gehanteerd. Deze wordt comparatief of aan de hand van een onafhankelijke taxatie vastgesteld.

2.4.2 Verhuur

Snippergroen

Indien verkoop niet wenselijk wordt geacht, of indien geen overeenstemming over de verkoop wordt bereikt, wordt het snippergroen (<150 m²) te huur aangeboden. Dat naast verkoop van snippergroen, tevens de mogelijkheid van verhuur wordt geboden, draagt ertoe bij dat het vastleggen van het gebruik soepel verloopt. Zo wordt de kans verkleind dat een strook snippergroen (weer) onder het beheer van de gemeente komt.

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 (kostendekkende huurprijs) berekend te worden bij de verhuur van snippergroen.

Huurprijs

Er wordt een kostendekkende huurprijs gehanteerd, welke jaarlijks wordt vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

De huurprijs bedraagt € 23,- per 25 m² per jaar. Voor de berekening van de jaarhuur wordt de te huren perceeloppervlakte afgerond op een veelvoud van 25 m².

Ter verduidelijking:

- 15m² wordt afgerond naar 25 m². De huurprijs per jaar bedraagt daarmee € 23
- 35m² wordt afgerond naar 50m². De huurprijs per jaar bedraagt daarmee € 46

Een en ander conform onderstaande tabel. Deze tabel laat ook zien hoe de kostendekkende huurprijs zich verhoudt met de huidige huurprijs.

Oppervlakte	Huurprijs 2020	Huurprijs 2022 (ná vaststelling Raad)
0 - 25 m ²	€20,87 per jaar	€23,- per jaar
25 - 50 m ²	€41,74 per jaar	€46,- per jaar
50 - 75 m ²	€62,61 per jaar	€69,- per jaar
75 - 100 m ²	€83,48 per jaar	€92,- per jaar
100 - 125 m ²	€104,35 per jaar	€115,- per jaar
125 - 150 m ²	€125,22 per jaar	€138,- per jaar

Bovenstaande huurprijzen gelden voor de nieuw af te sluiten overeenkomsten.

Bij lopende huurovereenkomsten, afgesloten vanaf 2017, worden de huurprijzen jaarlijks geïndexeerd.

De huurprijzen van lopende overeenkomsten worden niet aangepast op nieuw beleid.

Er wordt overigens nog steeds snippergroen verhuurd tegen een symbolisch bedrag. Tot de beginjaren 90 van de vorige eeuw, werden namelijk symbolische huurprijzen gehanteerd, die nooit zijn geïndexeerd of aangepast op nieuw grondprijzenbeleid. Wanneer de bewoner/huurder verhuist wordt de huurovereenkomst beëindigd. Indien de nieuwe bewoner de huur wenst voort te zetten zal de gemeente de huurovereenkomst actualiseren. Op deze manier zullen de huurovereenkomsten met symbolische huurprijzen op termijn verdwijnen.

Restpercelen

Bij de verhuur van percelen >150 m², die van geen of minimale betekenis zijn voor de openbare ruimte wordt de verhuurprijs comparatief bepaald.

Bij het vaststellen van de verhuurprijs spelen een rol:

- de oppervlakte van het perceel
- de ligging van het perceel ten opzichte van het eigendom van de koper.

Uitgangspunt:

Verkoop

Snippergroen en reststroken worden in beginsel verkocht aan de (toekomstige) eigenaar van het aangrenzende perceel.

Verkoop van snippergroen en restpercelen heeft de voorkeur boven verhuur.

Snippergroen

Indien bij verkoop van snippergroen (tot en met 150 m²) de bouwmogelijkheden worden verruimd, wordt de verkoopprijs vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode.

Indien bij verkoop de bouwmogelijkheden niet worden verruimd, worden vastgestelde verkoopprijzen gehanteerd, welke aan de hand van de comparatieve methode zijn bepaald:

- Bij een oppervlakte > 10% van de aangrenzende woonkavel en binnen 30 meter van de voorgelvelrooilijn, 50% van de verkoopprijs bouwkavels
- Verkoopprijs overige stroken € 27,- k.k.

Restpercelen

Bij restpercelen (>150 m²) wordt de verkoopprijs comparatief bepaald. De oppervlakte, de gebruiksmogelijkheden en de ligging spelen een belangrijke rol.

Bij verkoop van snippergroen en restpercelen aan een woningbouwvereniging, wordt een marktconforme verkoopprijs gehanteerd.

Verhuur

Bij snippergroen wordt een kostendekkende huurprijs gehanteerd van € 23,- per 25m², jaarlijks te vermeerderen met het consumentenprijsindexcijfer, tot een maximum van 4%.

Bij restpercelen (>150 m²) wordt de verhuurprijs comparatief bepaald.

2.5 Volkstuinen

2.5.1 Verkoop

Bij verkoop van volkstuinen wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

In verband met schaarste van volkstuinen (de vraag is groter dan het aanbod) worden volkstuinen bij voorkeur niet verkocht.

De verkoopprijs van volkstuinen wordt aan de hand van de comparatieve methode vastgesteld.

De verkoopprijs is afhankelijk van de bestemming. De meerderheid van de volkstuinen heeft een agrarische bestemming en zal in overeenstemming met de bestemming worden verkocht (zie paragraaf 3.6 Agrarische gronden).

2.5.2 Verhuur

Volkstuinen tot en met 1000 m²

Bij verhuur van volkstuinen tot en met 1000 m², wordt een kostendekkende huurprijs gehanteerd, welke jaarlijks wordt vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer. De huurprijs bedraagt € 23,- per 100 m² per jaar. Voor de berekening van de jaarhuur wordt de te huren perceeloppervlakte afgerond op een veelvoud van 100 m².

Ter verduidelijking:

- 90m² wordt afgerond naar 100 m². De huurprijs per jaar bedraagt daarmee € 23
- 135m² wordt afgerond naar 200m². De huurprijs per jaar bedraagt daarmee € 46
- 175 m² wordt afgerond naar 200m². De huurprijs per jaar bedraagt daarmee € 46

Ten opzichte van de huidige Grondprijzennota betekent dit een verhoging van ongeveer € 3,- per 100 m².

Volkstuinen > 1000 m².

Bij verhuur van volkstuinen > 1000 m² is de huurprijs gelijk aan de pachtprijs die voor het perceel zou worden gehanteerd bij verpachting (paragraaf 3.6)

Uitgangspunt:

Verkoop

Bij verkoop van volkstuinen wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

In verband met schaarste van volkstuinen (de vraag is groter dan het aanbod) worden volkstuinen bij voorkeur niet verkocht.

De verkoopprijs van volkstuinen wordt aan de hand van de comparatieve methode vastgesteld.

Verhuur

Bij verhuur van volkstuinen tot en met 1000 m² wordt een kostendeekkende huurprijs gehanteerd van € 23,-/100m², jaarlijks te vermeerderen met het consumentenprijsindexcijfer, tot een maximum van 4%.

Bij verhuur van volkstuinen > 1000 m² is de huurprijs gelijk aan de pachtprijs die voor het perceel zou worden gehanteerd bij verpachting.

2.6 Agrarische gronden

De gemeente heeft circa 35 hectare agrarische gronden in eigendom. De meeste percelen zijn kleiner dan 1 hectare (= 10.000 m²). Deze gronden worden allemaal verpacht, verdeeld over circa 30 pachters.

Verkoop

De gemeente heeft weinig agrarische gronden in eigendom. Daarom worden agrarische gronden voornamelijk verpacht en vindt verkoop uitsluitend plaats indien de pachtgronden ingezet worden als compensatiegrond.

Indien wordt overgegaan tot verkoop, wordt als uitgangspunt een marktconforme verkoopprijs gehanteerd. Bij verkoop wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld sprake is van één serieuze gegadigde.

In 2022 bedraagt de verkoopprijs van agrarische gronden in Midden-Limburg €7,-/€ 8,5 per m². De verkoopprijs hangt af van de ligging en de gebruiksmogelijkheden en wordt jaarlijks aan de hand van de comparatieve methode vastgesteld.

Aankoop

Soms worden agrarische gronden aangekocht in verband met voorgenomen ontwikkelingen op de locatie waar de agrarische gronden gelegen zijn. De koopprijs wordt in dat geval vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode. Ingeval de verkoper het voortgezet gebruik krijgt tot op het moment dat de gemeente het verkochte perceel nodig heeft ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen, wordt dit gebruik gekoppeld aan einddatum.

Pacht

Bij uitgifte in pacht van een agrarische kavel mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld sprake is van één serieuze gegadigde.

De gemeente Maasgouw kiest bij de verpachting van gronden voor een overeenkomst voor bepaalde tijd. Een pachtovereenkomst voor bepaalde tijd heeft 2 voordelen:

- De gemeente kan over de gronden blijven beschikken
- De pachter geniet géén pachtbescherming op grond van de wettelijke regelgeving.

De gemeente heeft van oudsher nog enkele langlopende overeenkomsten (pachtovereenkomsten voor onbepaalde tijd). Hierbij geniet de pachter wél pachtbescherming. Deze pachtovereenkomsten voor onbepaalde tijd worden omgezet/beëindigd zodra dit mogelijk is.

De pachtprijs wordt afgeleid van het Pachtprizenbesluit. Dit besluit wordt jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld. Per 1 juli 2022 bedraagt de pachtprijs € 530,- per ha/jaar.

De opgelegde eigenaarslasten op een agrarisch perceel, waaronder de waterschapslasten, landinrichtings- of ruilverkavelingsrente, worden voor 50% doorberekend aan de pachter.
De kosten van de Grondkamer komen volledig voor rekening van de pachter.

Einde looptijd pachtovereenkomst

Momenteel worden alle gemeentelijke agrarische gronden die niet op korte termijn worden ingezet voor andere doeleinden (w.o. herplantplicht) verpacht.

Aan het einde van pachtperiode wordt een pachtovereenkomst in beginsel verlengd. Dit ter bevordering van de continuering van de bedrijfsvoering.

De pachtovereenkomst wordt niet verlengd indien:

- de gemeente de gronden nodig heeft als gevolg van ontwikkelingen. Bijvoorbeeld als een perceel ingezet dient te worden als compensatiegrond. In dat geval wordt de pachtovereenkomst aan het einde van de pachtperiode niet verlengd.
- het perceel niet meer conform de pachtregels wordt gebruikt
- de pachter de pacht wenst te beëindigen

In dit laatste twee gevallen wordt bij het opnieuw uitgeven van de vrijkomende agrarische kavel mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld sprake is van één serieuze gegadigde.

Ploegruil

Een belangrijke ontwikkeling in de landbouw is dat agrariërs streven naar grotere bewerkingseenheden, omdat dit kan leiden tot een efficiëntere bewerking en een betere vruchtwisseling.

Het is voor agrariërs daarom van belang dat 'ploegruil' wordt toegestaan. Ploegruil betekent het tijdelijk ruilen van agrarische gronden. Indien dit past binnen de reguliere bedrijfsvoering van de betreffende landbouwbedrijven is ploegruil toegestaan. Voorwaarde bij ploegruil is dat afspraken hierover schriftelijk worden vastgelegd.

Nieuw Europees landbouwbeleid

Als gevolg van nieuw Europees landbouwbeleid dienen agrariërs vanaf 2016 te voldoen aan eisen van vergroening. Het gaat hierbij om de volgende drie vergroeningseisen:

1. *Gewasdiversificatie*: Er moeten verschillende gewassen op het bouw areaal worden geteeld. Het aantal verschillende gewassen is afhankelijk van hoeveel agrarische gronden worden bewerkt.
2. *Ecologisch aandachtsgebied*: Er dient een percentage van de agrarische gronden te worden omgevoerd tot ecologisch aandachtsgebied.
3. *Blijvend grasland*: Een perceel grasland dat minimaal 5 jaar achter elkaar gras is geweest en niet is meegenomen in de vruchtwisseling, krijgt de gewascode 'blijvend grasland'. Dit houdt in dat het betreffende grasland meer omgezet mag worden naar een ander gewas en dus grasland dient te blijven.

De vergroeningseis: 'Ecologisch aandachtsgebied' is van belang voor het gemeentelijk grondbeleid.

Ecologisch aandachtsgebied

In overeenstemming met de nota 'Plan van aanpak bloemrijke bermen en akkerranden', d.d. 28 feb 2020 (opgesteld naar aanleiding van het coalitieakkoord 2018 - 2022), wordt voorafgaand aan iedere verpachting beoordeeld of ecologische en/of landschappelijke belangen spelen. Indien dergelijke belangen spelen, worden in de pachtovereenkomst afspraken vastgelegd. Deze afspraken gaan over bijvoorbeeld het verbouwen van vlinderbloemige gewassen, de aanleg van bloemrijke bermen en/of kruidenrijke akkerlanden en over maatregelen om de achteruitgang van de patrijzen te stoppen.

Agrariërs worden door de overheid financieel gecompenseerd indien een gedeelte van de agrarische gronden wordt ingezet met een ecologisch aandachtsgebied. Om die reden wordt er géén korting op de pachtprijs gegeven.

Patrijzenproject

Het gaat al jaren heel slecht met de patrijs. In 2019 was de populatie van de ooit zo gewone boerenlandvogel met 95% afgenomen. Om de achteruitgang van boerenlandvogels te stoppen heeft de gemeente daarom in 2019 "het patrijzenproject Maasgouw" opgestart.

Met het redden van de patrijs wordt de hele biodiversiteit op agrarische gronden verbeterd. In de omgeving van Thorn, Wessem, Panheel, Heel en Beegden zijn diverse percelen ingericht speciaal voor patrijzen. In het kader van dit project worden met agrariërs driejarige contracten afgesloten, waarin afspraken worden gemaakt over het gebruik van het agrarisch perceel.

Deze contracten worden afgesloten met eigenaren én pachters van agrarische percelen.

Vervreemding bermen

In de loop der jaren zijn op een groot aantal locaties bermen verdwenen, omdat ze door de agrariërs die het aangrenzende perceel bewerken worden omgeploegd. Daarom worden gesprekken gevoerd met agrariërs die de aangrenzende percelen bewerken, waarbij samen wordt bekeken hoe de bermen weer in de oude toestand kunnen worden hersteld. Zodanig dat weer ruimte ontstaat voor het ontwikkelen van kruidenrijke bermen. Dit is niet alleen gunstig voor de kruidenrijkdom maar komt ook ten goede aan laanbomen.

Uitgangspunt:

Verkoop

Agrarische gronden worden uitsluitend verkocht indien ze worden ingezet als compensatiegrond. Bij verkoop wordt mededingingsruimte geboden, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden verondersteld sprake is van één serieuze gegadigde.

De verkoopprijs van agrarische gronden wordt aan de hand van de comparatieve methode vastgesteld en ligt tussen de €7,-/€ 8,5 per m².

Aankoop

Bij aankoop wordt de koopprijs comparatief vastgesteld.

Pacht

De pachtprijs wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode en bedraagt € 530,- /ha.

2.7 Natuur

De verkoopprijs van gronden met de bestemming natuur is bepaald aan de hand van de comparatieve methode en bedraagt € 1,-/m².

Uitgangspunt:

De verkoopprijs van gronden met de bestemming natuur is bepaald aan de hand van de comparatieve methode en bedraagt € 1,-/m².

2.8 Terrassen

Binnen de gemeente Maasgouw zijn de terrassen in twee categorieën ingedeeld. De eerste categorie, met het hoogste huurtarief, betreft terrassen in de historische kernen van Stevensweert en Thorn, de terrassen bij watersportrecreatie (toeristische en recreatieve gebieden) en terrassen aan de haven in Wessem en Maasbracht. De overige terrassen in de gemeente vallen in de tweede categorie.

De ligging van het terras is mede bepalend voor de inkomsten die worden gegenereerd. Door gedifferentieerde tarieven te hanteren wordt hiermee rekening gehouden.

Categorie 1	Categorie 2
Thorn: Wijngaard, Hoogstraat, Hofstraat, Bogenstraat	De overige terrassen
Wessem: Polstraat, Maasboulevard	
Maasbracht: Havenstraat, Tipstraat	
Stevensweert: Markt, Veldstraat Oost	
Buitengebied: Terrassen in de nabijheid van toeristische en recreatieve gebieden	

Verhuur

De hoogte van de huurprijs wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode.

In de eerste categorie bedraagt de huurprijs € 13,75 per m²/jaar en in de tweede categorie € 5,50 per m²/jaar.

De huurprijzen worden jaarlijks vermeerderd met het consumentenprijsindexcijfer, tot een maximum van 4%

Voorwaarde voor het verhuren van gronden ten behoeve van een terras, is dat de benodigde vergunningen voor het terras zijn afgegeven.

Uitgangspunt:

De verhuurprijs van terrassen is bepaald aan de hand van de comparatieve methode en bedraagt, afhankelijk van de ligging, € 5,50,-/m² (categorie 2) of € 13,75/m² (categorie 1), jaarlijks te vermeerderen met het consumentenprijsindexcijfer, tot een maximum van 4%

2.9 Ligplaatsen

Op dit moment beschikt de gemeente Maasgouw over een drietal locaties waar het is toegestaan om met een woonboot te verblijven. Deze locaties zijn de haven van Wessem (11 ligplaatsen), de haven van Maasbracht (9 ligplaatsen) en aan de Schoorweg te Linne (1 ligplaats). De locatie Schoorweg blijft in deze nota buiten beschouwing. Hier wordt geen liggeld worden geïnd, omdat het water eigendom is van Rijkswaterstaat.

Haven Maasbracht

Het privaatrechtelijk innen van liggelden is niet mogelijk indien hiertoe ook de publiekrechtelijke mogelijkheid bestaat. Daarom dienen de liggelden, gezien de tweewegenleer, in beginsel geïnd te worden via een verordening. In de haven van Maasbracht is dit echter niet mogelijk, omdat de gemeente geen eigenaar is van het water.

In de haven van Maasbracht huurt de gemeente het water van de Staat. In de huurovereenkomst tussen de Staat en de gemeente, is overeengekomen dat de gemeente de liggelden vordert. Hiervoor wordt een huurovereenkomst tussen de gemeente en de huurder van de ligplaats afgesloten.

De liggelden zijn marktconform en worden afgeleid van de huur die de gemeente aan de Staat betaalt voor de huur van het water (comparatieve methode).

In de huurovereenkomst tussen de gemeente en de huurder van de ligplaats wordt overeengekomen dat, indien de Staat de huurprijs voor het huren van het water verhoogt, de gemeente tevens de liggelden evenredig mag verhogen. Op basis van de laatste huurverhoging door de Staat in 2020 wordt de huurverhoging in 3 jaar aan de huurders doorberekend. Per 1-3-2021 bedroeg de huurprijs voor een ligplaats € 1.410,55 per jaar. Momenteel (per 1-3-2022) bedraagt de huurprijs voor een ligplaats € 1474,73 per jaar. Per 1-3-2023 zal de huurprijs voor een ligplaats € 1.541,83 per jaar gaan bedragen.

Haven Wessem

In de haven van Wessem worden de liggelden geïnd conform de Liggeldenverordening 2017.

In tegenstelling tot de liggelden in Maasbracht waren de liggelden in Wessem in het verleden niet marktconform. Sinds 2014 worden de liggelden daarom tot 2024 trapsgewijs verhoogd tot een marktconform tarief, zoals dit ook in de haven van Maasbracht wordt gehanteerd.

Vanaf 2025 wordt jaarlijks aansluiting gezocht bij de marktconforme tarieven in de haven van Maasbracht.



Uitgangspunt:

De verhuurprijs/liggelden zijn bepaald aan de hand van de comparatieve methode en bedragen € 1.474,73.

In Wessem worden de liggelden op basis van een verordening geïnd. De liggelden worden jaarlijks trapsgewijs verhoogd naar een marktconform tarief.

In Maasbracht worden de huurprijzen op basis van een huurovereenkomst geïnd.

2.10 Openbare ruimte.

De afspraken over beheer en onderhoud van de openbare ruimte, waarbij de openbaarheid wordt gehandhaafd, wordt vastgelegd in een beheerovereenkomst. De beheerder is op grond van de beheerovereenkomst geen financiële tegenprestatie verschuldigd.

Geveltuintjes

Bewoners mogen met toestemming van de gemeente een geveltuin inrichten. De afspraken over de aanleg en onderhoud worden vastgelegd in een beheerovereenkomst.

De regels die gelden voor het inrichten van een geveltuin zijn uitgewerkt in de Nota “Geveltuintjes in de gemeente Maasgouw”, welke als bijlage bij deze nota zijn gevoegd.

Rotondes

Bedrijven kunnen bij de gemeente “om niet” een rotonde ‘adopter’ ten behoeve van het plaatsen van reclameborden. Als tegenprestatie dienen de bedrijven rotondes in te richten en onderhouden te worden. De inrichting dient in overleg met de gemeente te worden uitgevoerd en wordt getoetst aan de “Groenvisie Maasgouw” 2030 en de “Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte van het CROW, niveau A” Aan de hand van deze catalogus wordt gestuurd op de beeldkwaliteit van het inrichtingsplan.

Een rotonde kan voor vijf jaar worden geadopteerd. Na deze vijf jaar wordt de overeenkomst jaarlijks stilzwijgend verlengd.

Uitweg door openbare ruimte.

De gemeente is terughoudend met het verlenen van toestemming voor de aanleg van een extra uitweg aan de zijkant of achterzijde van een woning in de openbare ruimte. De uitweg mag niet ten koste gaan van het gebruik van de openbare ruimte (bijvoorbeeld parkeerplaats, openbaar groen) en mag niet tot gevaarlijke of hinderlijke verkeerssituaties leiden.

Indien het beheer en onderhoud van de uitweg bij de gemeente blijft hoeft het gebruik als uitweg niet te worden vastgelegd in een overeenkomst, aangezien het gebruik van de openbare ruimte betreft.

Uitgangspunt:

Openbare ruimte wordt in beheer gegeven op basis van een beheerovereenkomst. De beheerder is geen financiële tegenprestatie verschuldigd.

2.11 Jacht

De gemeente Maasgouw heeft een jachtareaal van ca. 238 hectare en is als volgt onderverdeeld.

- ca. 198 hectare in het buitengebied op de Beegderheide
- ca. 18 hectare in het buitengebied van de kern Thorn
- ca. 10 hectare in het buitengebied van de kern Heel
- ca. 7 hectare in het buitengebied van de kern Maasbracht
- ca. 5 hectare in het buitengebied van de kern Wessem.

Verhuur

Bij verhuur van jachtrechten wordt aansluiting gezocht bij de huren die in de omgeving worden gehanteerd (comparatieve methode). De verhuur van jachtrechten bedraagt € 6,- per ha/jaar, met uitzondering van de voetbalvelden en de begraafplaats in Thorn en de voetbalvelden in Beegden. Hier wordt, gelet op de beperkte gebruiksmogelijkheden, een huurprijs van € 5, per ha/jaar gehanteerd.

Verlaging huurprijs

Jagen wordt steeds meer gezien als een dienstverlenende taak. Jagers bestrijden overlast, terwijl ze daarvoor moeten betalen. Dit terwijl de kosten oplopen, omdat steeds hogere kosten worden gesteld aan de eisen van de jacht. Bijvoorbeeld aanschaf nachtkijkers en dempers. Deze zijn bijzonder kostbaar. Om deze reden worden in steeds meer gemeenten de jachtrechten verlaagd. Zo ook in de gemeente Echt-Susteren en Roerdalen. Beiden gemeenten hanteren momenteel een huurprijs van €6,- per hectare. In aansluiting hierop wordt de huurprijs verlaagd van €10,- naar €6,- per hectare. De huurwijziging wordt doorgevoerd bij de eerstvolgende verlenging van de huurovereenkomst.

Uitgangspunt:

De huurprijs is ten opzichte van voorgaande jaren verlaagd en bedraagt €6,- (comparatief)

De huurprijs van de jachtrechten bij de voetbalvelden en de begraafplaats in Thorn bedraagt € 5,- per ha/jaar.

2.12 Visrechten

De gemeente Maasgouw heeft 6 locaties waar visrechten worden verhuurd.

- de visvijver “Meerssekamp” in Stevensweert;
- de visvijver “de Teggerse plas” in Ohé en Laak;
- de haven in Wessem;
- de Panheelderbeek en de Thornerbeek;
- het viswater bij Leerkeven.
- de visvijver Sintelstraat/Julianalaan/Parklaan Maasbracht

De visrechten zijn verhuurd aan hengelsportverenigingen De Lou, 't Loze Vissertje, IPIVI en de Snoek.

Verhuur van visrechten

Bij verhuur van visrechten wordt aansluiting gezocht bij de huren die in de omgeving worden gehanteerd (comparatieve methode). Huurprijs bedraagt € 5,- per viswater per jaar.

Uitgangspunt:

De verhuur van visrechten worden vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode. De huurprijs bedraagt € 5,- per viswater/jaar.

2.13 Recht van opstal/overpad

Niet commerciële doeleinden

Indien een zakelijk recht gevestigd wordt ten behoeve van sport-, wijk- en speeltuinverenigingen, stichtingen, e.d. worden geen gelden (retributie) in rekening gebracht.

Commerciële bedrijven

Indien voor voorzieningen ten behoeve van commerciële doeleinden, zoals nutsvoorzieningen (zoals een zendmast) of maatschappelijke voorzieningen, een zakelijk recht wordt gevestigd, is een jaarlijkse retributie verschuldigd. Richtprijs €5.000,- (comparatieve methode).

Uitgangspunt:

Bij het vestigen van een recht van opstal/overpad ten behoeve van niet commerciële bedrijven, wordt geen retributie in rekening gebracht.

De retributie bij een recht van opstal/overpad ten behoeve van commerciële bedrijven, wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode en bedraagt € 5.000,- per ha/jaar.

2.14 Afwijken van de grondprijzennota

Afwijken van genoemde grondprijzen

Bij verkoop van gronden die in deze nota niet nader worden beschreven wordt de verkoopprijs vastgesteld aan de hand van een onafhankelijke taxatie. Dit kan een taxatie zijn voor het betreffende perceel, maar ook een actuele taxatie van een vergelijkbaar perceel elders in de regio (comparatieve methode).

In uitzonderingsgevallen kan de Teammanager Fysiek Domein besluiten af te wijken van de in deze nota genoemde grondprijzen met uitzondering van de grondprijs voor bouwkvavels, bedrijfskvavels en gronden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Uitgangspunt:

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

In uitzonderingsgevallen kan de Teammanager Fysiek Domein besluiten af te wijken van de in deze nota genoemde bedragen.

Afwijken van genoemd beleid wachtlijsten

In uitzonderingsgevallen kan de Teammanager Fysiek Domein besluiten af te wijken van het genoemd beleid wachtlijsten.

Afwijken van genoemd beleid grondprijzennota

In beginsel stelt de Gemeenteraad de grondprijzennota vast. Maar in geval van kleine wijzigingen van het in deze grondprijzennota genoemd beleid kan het college van Burgemeester & Wethouders besluiten hiervan af te wijken.

3. Procedure gronduitgifte

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over de verkoop van onroerende zaken door overheden, het Didam-Arrest. Deze uitspraak heeft gevolgen voor de procedure die bij verkoop door overheden gevolgd dient te worden.

Mogelijk is het Didam-arrest niet alleen van toepassing op de verkoop van onroerend goed door overheden, maar ook op andere onroerend goed transacties zoals uitgifte van beperkt zakelijke rechten (w.o. erfpacht) en/of uitgifte in pacht en/of huur. Nieuwe rechtspraak zal hier duidelijkheid over moeten geven.

Mocht nieuwe rechtspraak hier aanleiding voor geven dan wordt een gewijzigde procedure omtrent uitgifte van zakelijke rechten en/of :

- ter besluitvorming aan het college voorgelegd
- ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd

Toelichting Didam-Arrest

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheden bij verkoop van onroerende zaken, in beginsel, mededingingsruimte moet bieden aan alle potentiële gegadigden. Met mededingingsruimte wordt bedoeld dat alle potentiële gegadigden de gelegenheid geboden moet worden om mee te dingen. Mededingingsruimte moet worden geboden indien er meerdere gegadigden zijn voor het verkrijgen van de onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bij de uitgifte van onroerende zaken zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing, waaronder het gelijkheidsbeginsel.

Uit het gelijkheidsbeginsel komt voort dat de overheid gelijke kansen dient te bieden aan potentiële gegadigde.

Selectiecriteria

Om gelijke kansen te kunnen bieden moet de overheid voorafgaand aan de uitgifteprocedure criteria opstellen aan de hand waarvan de gegadigde in de selectieprocedure wordt geselecteerd.

Deze criteria dienen objectief, toetsbaar en redelijk te zijn.

- Objectief: Er mag geen sprake zijn van willekeur. Ervaringseis, vaardigheidseis en draagkrachteis zijn objectieve toetsingscriteria. Het hoogste bod is objectief.

- Toetsbaar: Er dient een goede motivering ten grondslag te liggen aan de criteria en deze dienen controleerbaar te zijn.
- Redelijk: De criteria dienen in verhouding te zijn met de bestemming en het doel van de te verkopen onroerende zaak.

Bekendmaking

Het voornemen tot verkoop dient met een passende mate van openbaarheid gepubliceerd te worden. Dit houdt in dat de publicatie zodanig dient te zijn dat de informatie voor een ieder gratis toegankelijk is.

Er dient in ieder geval informatie gepubliceerd worden over:

- De beschikbaarheid van de onroerende zaak
- De selectieprocedure
- De selectiecriteria
- Het tijdschema

Uitzonderingen

Indien op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria blijkt dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het verkrijgen van de onroerende zaak hoeft geen mededingingsruimte geboden te worden. Aan welke gevallen de Hoge Raad bij het formuleren van deze uitzondering heeft gedacht, volgt niet uit het arrest. Nieuwe rechtspraak zal hierover meer duidelijkheid geven. Mocht nieuwe rechtspraak hiertoe aanleiding geven, dan wordt aangepast beleid, ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd.

Vooralsnog hanteert de gemeente in ieder geval de volgende uitzonderingen:

- *Strategische positie:* Indien een perceel wordt ontwikkeld in samenwerking met óf door een ontwikkelaar waarbij deze ontwikkelaar een strategische grondpositie heeft, kan geoordeeld worden dat er maar één serieuze gegadigde is. Dit is in ieder geval aan de orde indien een zelfstandig deel van het door -of op verzoek van- de ontwikkelaar opgesteld stedenbouwkundig plan, niet kan worden gerealiseerd op gemeentegronden.
- *Snippergroen/reststroken:* Indien het snippergroen of de reststrook naar uiterlijk waarneembare omstandigheden onderdeel uitmaakt van het aangrenzende perceel en/of waarvan het naar feiten en omstandigheden het meest logisch is dat het snippergroen daar na verkoop onderdeel van uitmaakt. De (toekomstige) eigenaar van het aangrenzende perceel wordt aangemerkt als de enige serieuze koper.
- *Grondruil:* Ingeval de gemeente in verband met voorgenomen ontwikkelingen van derden nodig en tijdens de onderhandelingen gronden elders als compensatie worden aangeboden, is sprake van één serieuze gegadigde.
- *Uitgifte in erfpacht ondergrond opstal.* Indien op het perceel dat in erfpacht wordt uitgegeven opstallen staan, wordt de (toekomstig) eigenaar van de opstallen aangemerkt als de enige serieuze gegadigde.
- *Uitgifte in erfpacht/verhuur waterkavel* De (toekomstig) eigenaar van het aangrenzende bedrijf op de kade wordt als enige serieuze gegadigde aangemerkt bij verhuur of uitgifte in erfpacht van de waterkavel.

Óók ingeval sprake is van slechts één serieuze gegadigde, dient de voorgenomen uitgifte tijdig en voorafgaand aan de uitgifte gepubliceerd te worden. Partijen die van mening zijn óók een serieuze gegadigde te zijn, krijgen zo de kans om tijdig te reageren en kunnen proberen om de voorgenomen uitgifte proberen tegen te gaan.

In de publicatie dient gemotiveerd te worden waarom sprake is van slechts één gegadigde.

Bijlage 1: Grondprijzentabel 2023

Grondprijzen 2023		
Woningbouw	Verkoop ter uitvoering project/ontwikkelaar	Residueel/ onafhankelijke taxatie
	Verkoop ten behoeve van sociale woningbouw, starterswoningen en ouderenwoningen.	Onafhankelijke taxatie
	Losse bouwkvavels	Onafhankelijke taxatie
Bedrijfsgronden	Verkoop bedrijfskavel Verkoop bedrijfspand	Onafhankelijke taxatie/comparatief Onafhankelijke taxatie
	Erfpacht bedrijfs-kavel/-pand	Onafhankelijke taxatie/comparatief (canon 5%)
	Verhuur bedrijfskavel Verhuur bedrijfspand	Onafhankelijke taxatie/comparatief (huurprijs 4,5% per jaar) Onafhankelijke taxatie
	Verkoop reststroken (tot en met 150 m2)	Onafhankelijke taxatie/comparatief (50%)
	Verhuur reststroken (tot en met 150 m2)	Onafhankelijke comparatief (huurprijs 4,5% per jaar)
Maatschappelijke functie	Verkoop kavel	Onafhankelijke taxatie
	Verhuur kavel	Onafhankelijke taxatie/comparatief
Snippergroen(tot en met 150 m2)	Verkoop met bouwmogelijkheid	Comparatief
	Verkoop zonder bouwmogelijkheid (essentieel onderdeel)	Comparatief 50% van de bouwgrondprijs
	Verkoop overig	Comparatief €27,00/m2
	Verhuur	Kostendekkend €23,-/25 m2 per jaar
Restpercelen(> 150 m2)	Verkoop	Comparatief
	Verhuur	Comparatief
Snippergroen en restpercelen	Verkoop woningbouwvereniging	Onafhankelijke taxatie/comparatief
Volkstuinen	Verkoop perceel	Comparatief
	Verhuur perceel tot en met 1000 m2	Kostendekkend €23,-/100 m2 per jaar
	Verhuur perceel >1000 m2	Actuele pachtprijs
Agrarische gronden	Verkoop	Comparatief € 7,-/€ 8,50 per m2
	Pacht	Comparatief €530,-/ha per jaar
Natuur	Verkoop	Comparatief €1,-/m2
Terrassen	Verhuur Categorie 1	Comparatief €13,75/m2 per jaar
	Verhuur Categorie 2	Comparatief €5,50-/m2 per jaar
Ligplaatsen	Verhuurprijs/Liggelden	Comparatief €1474,73,- per jaar
Openbare ruimte	Blijft openbaar	'om niet'
Jachtrechten	Verhuur jachtrecht	€6,-
	Voetbalvelden/begraafplaats Thorn	€5,-
Visrechten	Verhuur viswater	Comparatief €5,-/viswater per jaar
Zakelijke rechten	Niet commercieel	'om niet'
	Commercieel	Comparatief
Overig	Indien Grondprijzennota niet voorziet	Onafhankelijke taxatie/comparatief



INHOUDSOPGAVE

● 1. Inleiding	3
● 2. redenen voor een geveltuin	4
● 3. spelregels	5
● 4. Aanvraag	7

1. INLEIDING



Geen voortuin maar wel behoefte aan groen voor uw deur? Inwoners van de gemeente Maasgouw kunnen met toestemming van de gemeente een geveltuin krijgen.

Dat het klimaat verandert, is onder meer te merken aan de lange droge en warme periodes of juist de extreme regenbuien die steeds vaker voorkomen. Zo'n strook beplanting draagt niet alleen bij aan een groener straatbeeld, maar kan in de zomer de woning koeler houden en zorgt ervoor dat regenwater sneller in de grond kan infiltreren. Een geveltuin haalt grijs uit de straat en brengt het groen erin. Naast klimaat adaptief is het ook goed voor de bijen, vlinders en andere insecten.

Wilt u een geveltuin? Vraag dit dan gratis aan bij de gemeente! Hoe u dat kunt doen leest u hieronder.

2. REDENEN VOOR EEN GEVELTUIN

1. **Aangenamere leefomgeving:** Geveltuinen maken van een versteende straat een aangenamere plek om te vertoeven. Ze zijn een mooie aanvulling op de bomen en struiken in uw buurt.
2. **Meer groen:** een geveltuin zorgt voor meer natuur in de dorpskernen. U creëert een plekje waar vogels en insecten voedsel vinden of kunnen huizen en schuilen.
3. **Verbetering van het klimaat:** het zorgt voor verkoeling en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Planten zuiveren onze lucht. Ze produceren zuurstof en filteren fijnstof en uitlaatgassen uit de lucht. Bovendien kunnen planten geluiden van buiten dempen en houden ze uw gevel groen.
4. **Vergroening is goed voor uw gevel:** De planten geven een natuurlijke bescherming tegen weer en wind.
5. **Geveltuinen kunnen gedeelte van het regenwater opvangen:** Hierdoor komt er minder regenwater in de riolering maar draagt het een beetje bij aan het verhogen van het grondwaterpeil.
6. **Meer biodiversiteit:** Kleine dieren en insecten kunnen zich schuilen, beschermen en nestelen in de smalle groene geveltuintjes. Dit stimuleert de biodiversiteit in de dorpskernen.



3. SPELREGELS

De gemeente heeft regels en voorwaarden opgesteld voor het beheer en onderhoud van een geveltuin. Als u een geveltuin aanvraagt, moet u akkoord gaan met de volgende spelregels.

1. Alleen de eigenaar van de woning, dan wel eigenaar van het bedrijfspand, kan een aanvraag voor een geveltuin indienen voor het betreffende gebouw.
2. Elke aanvraag zal van tevoren worden getoetst of de locatie geschikt is en voldoet aan de genoemde regels die de gemeente Maasgouw stelt. *(Op sommige locaties kan de status van beschermd dorps-/stadsgezicht een belemmering zijn evenals de aanwezigheid van kabels en leidingen en de benodigde obstakelvrijruimte voor voetgangers, rolstoelen en kinderwagens of bij verkeerstechnische aspecten).*
3. De grond blijft ten alle tijden in eigendom van de gemeente Maasgouw. Zelfs als er een afsprakenovereenkomst is getekend.
4. Werkzaamheden gaan ten alle tijden voor. Bij calamiteiten gaat dit zonder aankondiging vooraf. U heeft dan ook geen recht op schadevergoeding.
5. De afspraken worden vastgelegd in een afsprakenovereenkomst die door beiden partijen (Team Wijkbeheer van de gemeente Maasgouw en de aanvrager) is ondertekend.
6. De geveltuin mag maximaal 45 cm (anderhalve stoeptegels) breed zijn, de gehele lengte van de gevel en 40 cm diep de grond in gaan, in verband met ondergrondse kabels, leidingen en mogelijk verontreiniging.
7. Van de verwijderde stoeptegels dient een opsluiting langs de geveltuin te worden gerealiseerd. Zo verzakt de stoep niet. De opsluiting mag een maximale hoogte van 15cm hebben.
8. Tussen de rand van de geveltuin en de rand van de stoep dient minimaal 1.20 meter stoep te worden gehandhaafd.
9. De werkzaamheden zullen pas van start gaan als de afsprakenbrief door beide partijen is ondertekend.
10. De geveltuin wordt door de gemeente gratis aangelegd. Dat betekent dat u zelf **niet** de tegels mag weghalen of gaan graven.
11. De geveltuin wordt door u zelf beplant. Kies hierbij planten die passen in de beschikbare ruimte. De kosten zijn voor u zelf.
12. U mag géén grote bomen of heesters planten.
13. U mag géén planten plaatsen die meer dan 15 cm overhangen en overlast of gevaar opleveren voor voorbijgangers *(Plant bij voorkeur inheemse soorten die niet giftig zijn, geen doornen of stekels bevatten of (exotische)planten met een sterk wortelstelsel zoals bamboe).*
14. Het is niet toegestaan bouwwerken, zoals hekjes, in de geveltuin te plaatsen of de geveltuin af te schermen van de openbare ruimte.
15. U bent zélf verantwoordelijk voor het onderhoud van de geveltuin, waarbij de netheid en verzorging moet voldoen aan het gewenste straatbeeld. Als het onderhoud achterblijft, verzoeken wij u binnen redelijke termijn de situatie te herstellen. Als het herstel niet wordt ingezet, wordt het initiatief door de gemeente beëindigd. *(De gemeente Maasgouw zal hier toezicht op houden)*
16. Bij het beëindigen van de overeenkomst dient u de geveltuin weer in originele staat terug te brengen.

Als u gaat verhuizen moet u zelf uw geveltuin weer verwijderen, de gemeente herstelt de straatwerkzaamheden, tenzij de volgende bewoner de geveltuin van u overneemt. Dit dient u in beide gevallen schriftelijk door te geven aan de gemeente. U kunt een mail sturen naar p.derix@gemeentemaasgouw.nl

4. AANVRAAG



Heeft u ook interesse in een geveltuin? Volg dan de onderstaande stappen:

1. De aanvrager dient de aanvraag voor een geveltuin te sturen naar p.derix@gemeentemaasgouw.nl of door een brief te sturen naar Gemeente Maasgouw, t.a.v. Wijkbeheer, postbus 7000, 6050 AA Maasbracht.
2. De aanvraag wordt omgezet in een afsprakenbrief waarbij een collega van Team Wijkbeheer de locatie komt beoordelen of de realisatie van een geveltuin op de desbetreffende locatie mogelijk is.
3. Bij goedkeuring dient de afsprakenbrief door beide partijen ondertekent te worden.
4. Na ondertekening gaat de gemeente binnen een termijn van .. weken aan de slag met de realisatie van het aangevraagde geveltuintje.
5. Na oplevering kunt u de geveltuin aankleden volgens de genoemde spelregels.

Wanneer er veel aanmeldingen zijn, is het mogelijk dat we om financiële redenen een selectie moeten maken.

Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze publicatie, neem dan contact op met Pieter Derix via bovengenoemd e-mailadres.