

## Grondprijzenbrief 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland,

### BESLUIT:

Het vaststellen van de grondprijzen 2020 zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief 2020

### Inleiding

#### Kader

Deze grondprijzenbrief komt voort uit de Nota Grondbeleid 2017-2020, die in mei 2017 is vastgesteld. In deze Nota Grondbeleid is bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is tot het vaststellen van een Grondprijzenbrief.

Het grondbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Omdat het ongewenst is om het beleidskader frequent te wijzigen heeft die Nota Grondbeleid een looptijd van vier jaar. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld. In deze Grondprijzenbrief 2020 zijn voor de uitgeefbare woningbouw kavels en de kavels voor bedrijventerreinen de grondprijzen per m<sup>2</sup> bepaald voor 2020. Deze nota is een openbaar beleidsdocument waarmee het college van B&W de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze informeert over de hoogte van de te hanteren grondprijzen. We willen hiermee in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme financiële afspraken maken met potentiële afnemers van gronden.

#### Status grondprijzenbrief

In deze grondprijzenbrief wordt duidelijk wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in verschillende projecten. In de Nota Grondbeleid wordt, in het hoofdstuk Grondprijzen, beschreven welke methodieken worden gebruikt om grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de in deze brief vermelde grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2020.

#### Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen die in deze grondprijzenbrief worden genoemd exclusief BTW en kosten koper.
- De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Incidentele kavels worden geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevonden.
- De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2020.

#### Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks omstreeks het eind van het kalenderjaar door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt. De Grondprijzenbrief is openbaar en zal in verband met de gewenste transparantie jaarlijks worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

#### Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Zwartewaterland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Vastgoed van de gemeente Zwartewaterland.

## Hoofdstuk 1 Methoden van grondprijsbepaling

In de Nota Grondbeleid 2017-2020, welke in mei 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt omschreven welke methodieken er zijn om grondprijzen te bepalen en welke methodieken in welke gevallen gebruikt worden.

De methode die toegepast wordt verschilt per functie. De grondprijzen van sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfskavels worden bepaald met de comparatieve methode<sup>1</sup>.

De grondprijs voor sociale koopwoningen met de genormeerd residuele waarde<sup>2</sup>. Voor de grondprijsbepaling van projectmatige woningbouw, particulier opdrachtgeverschap, detailhandel, horeca en kantoren wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode, welke wordt getoetst met de genormeerd residuele methode.

Evenals de Grondprijzenbrief van 2019, geldt dat voor 2020 dat de nadruk is gelegd op het bepalen van een redelijke indexering van de grondprijzen van 2019.

**Grondgebruik functie**

- Sociale woningbouw (huur)
- Sociale woningbouw (koop)
- Vrije sector woningbouw (projectmatig)
- Woningbouw kavels particulier opdrachtgeverschap
- Maatschappelijke voorzieningen
- Detailhandel en horeca
- Kantoren
- Bedrijven
- Overige commerciële functies

**Grondprijsbepaling**

- Comparatieve methode
- Genormeerd residuele methode
- Comparatieve en genormeerd residuele methode
- Comparatieve en genormeerd residuele methode
- Comparatieve methode
- Comparatieve en genormeerd residuele methode
- Comparatieve en genormeerd residuele methode
- Comparatieve methode
- Maatwerk

1 Bij comparatieve grondprijzenbenadering worden de gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.

2 De (genormeerd) residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouw mogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

**Hoofdstuk 2 Prijsontwikkelingen**

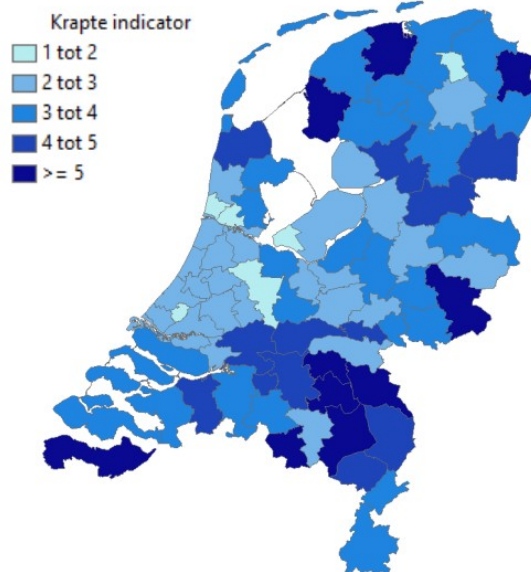
**2.1 Prijsontwikkelingen wonen landelijk**

In het derde kwartaal van 2019 zijn er in Nederland evenveel bestaande koopwoningen verkocht als in het jaar ervoor. De huidige woningmarkt is voor een groot deel afhankelijk van wat huishoudens te koop zetten. Het is daarom zorgelijk dat afgelopen kwartaal 5% minder bestaande koopwoningen op de markt zijn gezet. Dat geldt deels ook voor nieuwbouw. Hoewel het aantal nieuwbouwwoningen dat te koop is gezet vergelijkbaar is met eerdere kwartalen, laten de statistieken van NVM zien dat er minder nieuwbouwwoningen verkocht zijn als gevolg van de hoge prijzen.

**2.1.1 Algemeen**

De regionale verschillen in Nederland zijn groot. Een conclusie over een regio vraagt daarom altijd een nadere bestudering van de regionale woningmarktontwikkelingen.





Bron: NVM prijsontwikkeling en krapte indicator per regio

*Prijsontwikkeling en krapte verschilt regionaal*

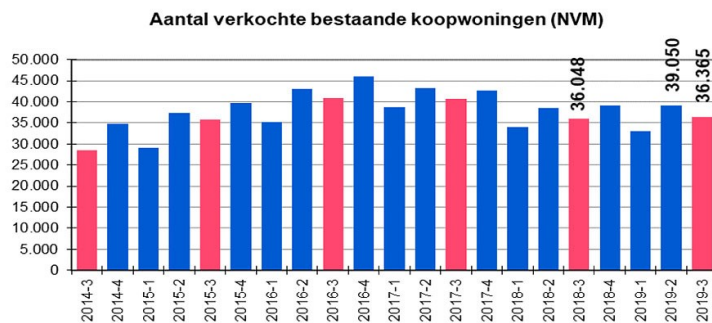
In de regio stad Groningen en omgeving is de krapte het sterkst, zoals eerder aangegeven. Met 1,4 is de indicator daar op hetzelfde lage niveau gekomen als tijdens de hausse eind jaren 90 van de vorige eeuw. Voor het 'laagterecord' van de krapte-indicator zijn de regio's midden en zuid Kennemerland verantwoordelijk. Eind 1998, begin 1999 werd daar een krapte-indicator van 1,1 genoteerd. Beide regio's staan ook nu weer in de top van het lijstje van meest krappe regio's met krapte-indicatoren van 1,9 en 2,0. Ook de regio's Zaanstreek, Almere en Utrecht zijn in dat lijstje terug te vinden. Opvallend is ook dat de krapte in de regio's rondom de G4 de krapte op de woningmarkt groter is dan die in de G4-regio zelf (Utrecht vormt hierop de uitzondering).

Bron: NVM krapte per regio

*Krapte verschilt per prijsklasse*

Logischerwijs zijn er ook flinke verschillen tussen de krapte-indicatoren binnen de verschillende prijsklassen. In het afgelopen jaar is in iedere prijsklasse de woningmarkt verkrappt of minder ruim geworden. Tot liefst 500 duizend euro is er sprake van een krappe woningmarkt, in de prijsklasse tussen 500 en 750 duizend euro van een evenwichtige woningmarkt en daarboven is er nog altijd 11 sprake van een ruime woningmarkt. De grootste krapte bevindt zich in de prijsklasse tussen de 150 en 200 duizend euro. Dit is een prijsklasse waarin huishoudens met een beperkte beurs net boven modaal en ook veel starters zoeken.

**2.1.2 Bestaande woningen**



Bron: NVM

Bron: NVM aantal verkochte bestaande koopwoningen

Actuele kwartaalcijfers	3 e kwartaal 2019	Ontwikkeling t.o.v. jaar eerder
Aantal verkochte woningen	36.365	+0,9%
Aantal woningen te koop	38.159	-13,9%
Gemiddelde verkoopprijs woning	€ 313.000	+7,2%
Verkooptijd verkochte woningen	38 dagen	
Krapte-indicator	3,1	

\* *hoeveel keuze heeft de consument?*

Bron: NVM actuele kwartaalcijfers

### 2.1.3 Nieuwbouw woningen

De bouw van nieuwbouwwoningen dreigt verder achterop te raken door de stikstofproblematiek. Naar verwachting zullen niet meer dan 50 duizend bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in 2019 worden afgegeven. Lichtpunt is dat het vanaf vrijdag 11 oktober weer mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen aan projecten die per saldo leiden tot minder stikstofuitstoot. In hoeverre de nieuwbouwproductie hierdoor weer op gang komt is nog onduidelijk. De stikstofproblematiek is zo actueel dat het effect ervan nog niet zichtbaar is in de kwartaalcijfers, het aanbod van nieuwbouwwoningen blijft op peil.

#### Aantal transacties

Alweer voor het zevende kwartaal op rij zijn er minder nieuwbouwwoningen verkocht dan een jaar geleden. Slechts 6.900 nieuwbouwwoningen en kavels werden door NVM-makelaars verkocht, een daling van 8% met vorig jaar. De daling komt vrijwel volledig op het conto van WestNederland, waar 17% minder woningen werden verkocht dan een jaar geleden.

#### Aantal woningen in aanbod

In het derde kwartaal van 2019 werden 8.700 nieuwbouwwoningen en kavels te koop gezet door NVM-makelaars, een stijging van 2% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Als gevolg van de daling van de verkopen stijgt het aanbod dat halverwege het kwartaal te koop staat naar 15.900 nieuwbouwwoningen. Dit is een stijging van 17% ten opzichte van dezelfde periode vorig 12 jaar. Waar de markt voor bestaande bouw steeds krappert wordt, verruimt de markt voor nieuwbouwwoningen. De krapte-indicator van nieuwbouw is verruimd naar 7,5, terwijl die van de bestaande bouw verder is verkrapt tot 3,1.

#### Transactieprijsen

Een gemiddelde nieuwbouwwoning is in een jaar tijd 14% duurder geworden, de prijs bedraagt nu 391 duizend euro. De vierkantemeterprijs steeg 13% naar 3.050 euro. De gemiddelde nieuwbouwwoning is daarmee circa 80 duizend euro duurder dan een gemiddelde bestaande woning en ruim 400 euro per vierkante meter.

## 2.2. Prijsontwikkeling woningen regionaal

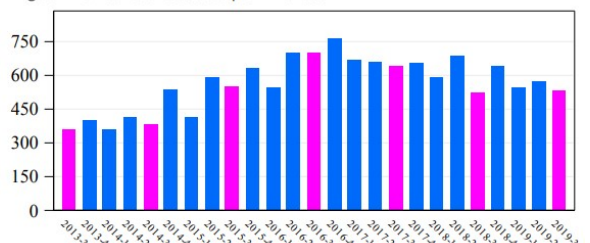
De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs publiceert elk kwartaal voor elke regio de laatste markttrends. In hun 3e kwartaalpublicatie van 2019 Regio Zwolle e.o. rapporteert ze over het aantal transacties en transactieprijsen. In onderstaande figuren van de NVM zijn cijfers weergegevens over verkochte bestaande woningen in de periode 2014-3 t/m 2019-3. In het NVM transactie overzicht zijn van de regio Zwolle e.o. gegevens weergegevens over transactie-aantallen, transactieprijsen met type woning en ook berekend met m2, die voor zich spreken.

Aantal transacties

	2018-3	2019-2	2019-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	195	223	186	-16,4	-4,4
hoekwoning	92	98	99	0,6	7,2
2-onder-1-kap	64	84	77	-8,6	19,9
vrijstaand	88	86	87	1,5	-0,8
appartement	85	80	81	0,7	-5,2
totaal	524	571	530	-7,2	1,1

\* =voorlopig

Figuur: Aantal transacties per kwartaal



#### Transactieprijs (in dzd. euro)

	2018-3	2019-2	2019-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	219	225	222	-1,5	1,3
hoekwoning	251	263	261	-0,5	4,2
2-onder-1-kap	325	329	337	2,6	3,8
vrijstaand	434	427	519	21,7	19,5
appartement	186	212	198	-3,9	7,1
totaal	268	275	291	2,6	6,1

\* =voorlopig

#### Transactieprijs per vierkante meter

	2018-3	2019-2	2019-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	2154	2175	2163	-0,5	0,5
hoekwoning	2199	2359	2239	-5,1	1,8
2-onder-1-kap	2381	2522	2388	-5,3	0,3
vrijstaand	2814	2918	3025	3,6	7,5
appartement	2372	2540	2527	1,9	7,9
totaal	2329	2411	2404	-1,1	3,0

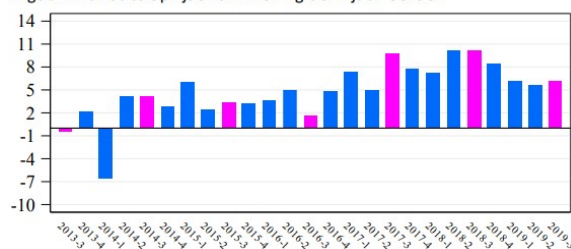
\* =voorlopig

#### Verkooptijd (in dagen)

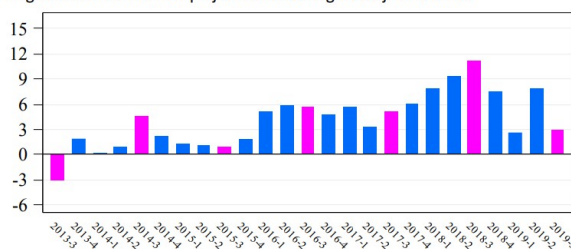
	2018-3	2019-2	2019-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	23	23	24	4,3	2,4
hoekwoning	26	25	27	8,0	5,9
2-onder-1-kap	32	38	35	-6,6	10,4
vrijstaand	87	59	50	-16,0	-43,3
appartement	22	22	28	29,8	25,1
totaal	35	31	31	3,9	0,0

\* =voorlopig

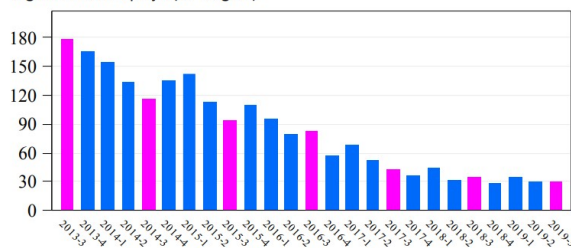
Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: Verkooptijd (in dagen)



Bron: NVM ontwikkelingen in de regio Zwolle eo.

## Hoofdstuk 3 Grondprijzen

### 3.1. Woningbouw

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen huurwoningen en koopwoningen.

#### 3.1.1. Huurwoningen

##### Sociale huurwoning

Onder sociale huurwoningen wordt verstaan: huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huurgrens wordt elk jaar bij ministeriële regeling per 1 januari van elk jaar vastgesteld.

Zoals in de Nota Grondbeleid is vastgelegd werken we in de gemeente Zwartewaterland met een vaste kavelprijs op basis van de comparatieve methode. Omdat er op dit moment geen zicht is op gronduitgifte ten behoeve van sociale huurwoningen is er nu geen grondprijs voor bepaald. Dat zal gebeuren op het moment dat dat actueel is.

##### Markthuurling

Voor markthuurling (beleggershuurwoningen) wordt eenzelfde grondprijs aangehouden als voor koopwoningen.

#### 3.1.2 Koopwoningen

Voor koopwoningen is vastgesteld in de Nota Grondbeleid dat de grondwaarde met de comparatieve methode wordt bepaald in combinatie met de genormeerd residuele methode. Dit geldt voor zowel projectbouw als particuliere bouw en zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woningen. Echter voor de bepaling van de grondprijzen 2020 is deze methodiek zoals die tot 2018 is toegepast niet 1:1 gehanteerd maar zijn de grondprijzen voor 2020 met 2% verhoogd ten opzichte van de grondprijzen van 2019. Dit is tevens zo opgenomen in de notitie 'Planeconomie gemeente Zwartewaterland, financiële actualisatie ruimtelijke projecten 2019'.

In 2020 verwacht de gemeente kavels voor koopwoningen uit te gaan geven in één project: Hasselt om de Weede in Hasselt. Het terrein gelegen aan de Tijlswegje zal naar alle waarschijnlijkheid worden verkocht aan de Stichting Knarrenhof.

De te hanteren grondprijzen voor dit project zijn in onderstaande tabel weergegeven. In Hasselt om de Weede zijn enkele locaties aangewezen waar zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woningbouw mogelijk is. Afhankelijk wat op deze locaties wordt ontwikkeld, wordt een grondprijs bepaald binnen de hierna aangegeven bandbreedten.

<b>Woningbouwkavels</b>	<b>Grondprijzen 2020, exclusief btw en k.k.</b>
<b>Hasselt om de Weede</b>	
Grondgebonden koopwoningen - vrijstaand	€ 265,- per m <sup>2</sup> Afhankelijk van de betreffende ontwikkeling kan Burgemeester en wethouders een lagere grondprijs toestaan met een maximum van 5% bijvoorbeeld bij een zeer grote kavel. <i>(Grondprijs 2019 was € 260,00)</i>
Grondgebonden koopwoningen – 2 onder 1 kap	€ 240-260,- per m <sup>2</sup> . Afhankelijk van de betreffende ontwikkeling kan Burgemeester en wethouders een lagere grondprijs toestaan met een maximum van 5% <i>(Grondprijs 2019 was € 235-255)</i>
Grondgebonden koopwoningen (rij)	€ 225- 245,- per m <sup>2</sup> . Afhankelijk van de betreffende ontwikkeling kan Burgemeester en wethouders een lagere grondprijs toestaan met een maximum van 5%. <i>(Grondprijs 2019 was € 220-240)</i>
Niet-grondgebonden koopwoningen	Afhankelijk van de betreffende ontwikkeling
<b>Terrein Tijlswegje te Hasselt</b>	
Kavelprijs grondgebonden levensloopbestendige woningen	€ 235,- per m <sup>2</sup> (was in 2019 € 230,00 per m <sup>2</sup> )

Bij de verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, kan het college besluiten een extra korting te geven op de grondprijs. Dat kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten). Hierbij moet nauwlettend in de gaten worden gehouden dat er geen sprake is van onrechtmatige staatssteun. Indien de situatie daarom vraagt kan de gemeente de grond laten taxeren door een externe objectieve deskundige om tot een grondwaarde te komen.

### 3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

#### 3.2.1 Kantoor- en bedrijfsruimte

Voor de grondprijzen bij de uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. Zoals in de Nota Grondbeleid staat, worden de grondprijzen voor kantoren bepaald middels de genormeerde residuele grondwaarde methode, aangevuld met de comparatieve methode. Op dit moment heeft de gemeente geen plannen gronden uit te geven ten behoeve van kantoorruimte. Mocht dat gedurende het jaar veranderen, zal op dat moment een waardebeoordeling plaatsvinden.

De gemeente kent één bedrijventerrein waar gronden actief worden uitgegeven. Dit betreft het de Kranerweerd in Zwartsluis. De grondprijzen van kavels voor bedrijventerreinen worden sterk beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en de maximaal te realiseren vloeroppervlakte. In navolging van de notitie 'Planeconomie gemeente Zwartewaterland, financiële actualisatie ruimtelijke projecten 2019' worden de grondprijzen van bedrijventerreinen in 2020 met 1% verhoogd ten opzichte van 2019.

<b>Bedrijfskavels</b>	<b>Grondprijzen 2020, exclusief btw en k.k.</b>
<b>Kranerweerd</b>	
Kavels aan Grote Kranerweerd	€ 99,- per m <sup>2</sup> (was in 2019 € 98,- per m <sup>2</sup> )
Kavels aan Kleine Kranerweerd	€ 91,- per m <sup>2</sup> (was in 2019 € 90,- per m <sup>2</sup> )

#### 3.2.2 POP stations

De ondergrond voor POP stations wordt tegen een marktconforme prijs verkocht. In verband met de grote differentiatie tussen grootte, locatie, bijkomende werkzaamheden wordt per individuele uitgifte de grondprijs separaat berekend.

### 3.3 Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen wordt naast detailhandel tevens verstaan baliefuncties en (commerciële) dienstverlening. Dit zijn onder andere: reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra. De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of, indien het een meer complexe uitgifte betreft, residueel bepaald mede op basis van de verwachte (fictieve) huurinkomsten die weer afhankelijk is van de verwachte omzet. In verband met de grote differentiatie tussen functies, grootte, locatie wordt per individuele uitgifte de grondprijs separaat berekend.

### 3.4 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn ingedeeld in ondergronden van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk, ondergronden van maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijk niet commercieel gebruik van gemeentegronden.

#### 3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt primair verstaan sociaal, cultureel en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (vaak verenigingen en stichtingen):

- overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsinstellingen;
- verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen zoals bibliotheek en buurthuis.

Voor deze voorzieningen geldt op basis van de Wet Markt en Overheid een minimaal kostendekkende grondprijs. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt comparatief vastgesteld en per uitgifte bepaald.

#### **3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk**

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen en (para)medische voorzieningen.

Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs vastgesteld conform de werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen. Deze grondprijs wordt per uitgifte bepaald.

#### **3.4.3 Maatschappelijke niet commercieel gebruik gemeentegronden**

Onder deze categorie grondgebruik vallen onder meer kinderboerderijen, scouting en ijsbanen. Deze gronden worden verhuurd aan de gebruikers voor een huurprijs die historisch is bepaald. Indien nieuwe gronden voor dit gebruik verhuurd gaan worden, zal op dat moment de huur worden vastgesteld. Hierbij dient te worden voldaan aan de Wet Markt en Overheid waarbij geldt dat verhuren tegen minimaal kostprijs dekkende huur dient te geschieden en indien sprake is van een commerciële (markt)partij ook marktconformiteit aan de orde moet zijn om te voorkomen dat er sprake kan zijn van niet-toegestane Staatssteun.

### **3.5. Groen- en reststroken**

In de gemeente bestaat de mogelijkheid om groen- en reststroken te kopen en toe te voegen aan de aangrenzende kavel. Groen- en reststroken die in aanmerking komen voor uitgifte zijn gronden die geen openbare functie hebben. Hier wordt onder verstaan dat de gronden geen functie hebben als verkeersgroen, gebruiksgroen of beeldbepalend groen. De grond ten behoeve van de kaveluitbreiding wordt verkocht en geleverd in de huidige staat. Eventuele kosten voor het toevoegen van de grond aan de kavel zijn voor rekening van de koper. Voor de uitgifte van groen- en reststroken worden twee categorieën onderscheiden, te weten:

- grond die niet leidt tot (extra) bebouwingmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van grond voor de rooilijn.
- grond die leidt tot (extra) bebouwingmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van grond achter de rooilijn.

Indien de situatie daarom vraagt, kan de gemeente grond laten taxeren door een derde deskundige om tot een waarde te komen.

Bij huurwoningen/koopwoningen worden aanliggende groenstroken verhuurd als deze al aan de openbaarheid zijn onttrokken en eerder waren verhuurd aan de bewoners/eigenaren van de aanliggende woning/perceel. Op basis van de Wet Markt en Overheid wordt er vanaf 2020 bij alle nieuwe contracten 5% van de geldende verkoopprijs als huur gerekend met een minimum van € 100,-. Deze huur wordt jaarlijks geïndexeerd. Bebouwing van deze groenstroken/snippergroen is niet toegestaan.

Groen- en reststroken	Grondprijzen 2020, exclusief OvB en k.k.
Grond voor de rooilijn	€ 50,- per m <sup>2</sup>
Grond achter de rooilijn	€ 100,- per m <sup>2</sup>
Verhuur	5% van de geldende verkoopprijs

### **3.6 Overige vormen van uitgifte**

#### **3.6.1 Pacht**

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare die jaarlijks per regio door de Grondkamer wordt bepaald of op basis van de marktwerking in het kader van geliberaliseerde pacht. Onze gemeente valt onder het Noordelijk Weidegebied.

De kosten van inschrijving bij de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter. De verpachting vindt plaats middels een jaarlijkse pachtovereenkomst.

#### **3.6.2 Recht van opstal**

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De opstalhouder is juridisch eigenaar van de opstal.

De kosten voor het vestigen van een recht van opstal zijn voor rekening van de opstalhouder. Het recht wordt met name gebruikt ten dienste van gebouwen van sportverenigingen. Het gebruiksrecht (opstalrecht) bedraagt € 0,80 per m<sup>2</sup> oppervlakte van de grond die voor de opstal gebruikt wordt. Het recht wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI voor alle huishoudens.

### **3.6.3 Zendmasten**

Het plaatsen van zendmasten op gemeentegrond wordt als een aparte vorm van recht van opstal gezien. Hiervoor wordt jaarlijks bij de opstalhouder een vergoeding van € 3.000,- in rekening gebracht, eventueel per gebruiker vermeerderd met een vergoeding van € 1.000,- voor medegebruik.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland op 10 december 2019.  
de secretaris, de burgemeester,  
drs. D.S. Ruddijs ing. E.J. Bilder*