

## Grondprijzennota 2023 – 2023 van de gemeente Maasgouw

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022;

overwegende dat,

In de grondprijzennota 2023-2025 de kaders voor het grondprijnsbeleid, zoals opgenomen in de actuele Nota Grondbeleid van de gemeente Maasgouw, nader zijn uitgewerkt.

en met inachtneming van 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.

b e s l u i t

vast te stellen de Grondprijzennota 2023 – 2023 van de gemeente Maasgouw.

### Uitgangspunten:

#### **Uitwerking 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/reststrook:* 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 (toekomstige) eigenaar van de opstallen aangemerkt als de enige serieuze gegadigde.
- *Uitgifte in erfpacht/verhuur waterkavel* De (toekomstige) 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.

### **Grondprijsbepaling per categorie**

#### 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 bouw perceel 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 bouw kavels 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 bouw perceel bedraagt tussen de € 165,- en € 260,- k.k. per m<sup>2</sup> excl. BTW. Een taxatie wordt uitgevoerd door onafhankelijk taxateur die bekend is met de regionale markt.

#### *Erfpacht*

Bouw kavels worden niet in erfpacht uitgegeven.

#### *Verhuur*

Bouw kavels worden niet verhuurd.

#### 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 € de € 125,- en € 135,- k.k. per m<sup>2</sup> 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 kostendekkend 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%.

#### *Bouwgronden en panden met een maatschappelijke bestemming*

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 Statistiek (CBS), tot een maximum van 4%.

Bij tijdelijke verhuur wordt minimaal een kostendekkend tarief gehanteerd.

#### *Snippergroen en restpercelen*

##### *Verkoop*

Snippergroen (tot en met 150 m<sup>2</sup>) en reststroken (>150 m<sup>2</sup>) 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 de bouw mogelijkheden worden verruimd, wordt de verkoopprijs vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode.

Indien bij verkoop de bouw mogelijkheden 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 bouw kavels
- Verkoopprijs overige stroken € 27,- k.k.

##### *Restpercelen*

Bij restpercelen 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 25m<sup>2</sup>, jaarlijks te vermeerderen met het consumentenprijsindexcijfer, tot een maximum van 4%.

Bij restpercelen wordt de verhuurprijs comparatief bepaald.

Volkstuintjes

*Verkoop*

Bij verkoop van volkstuinten 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 volkstuinten (de vraag is groter dan het aanbod) worden volkstuinten bij voorkeur niet verkocht.

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

*Verhuur*

Bij verhuur van volkstuinten tot en met 1000 m<sup>2</sup> wordt een kostendekkende huurprijs gehanteerd van € 23,-/100m<sup>2</sup>, jaarlijks te vermeerderen met het consumentenprijsindexcijfer, tot een maximum van 4%. Bij verhuur van volkstuinten > 1000 m<sup>2</sup> is de huurprijs gelijk aan de pachtprijs die voor het perceel zou worden gehanteerd bij verpachting.

Agrarische gronden

*Verkoop*

Bij verkoop van volkstuinten 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 volkstuinten (de vraag is groter dan het aanbod) worden volkstuinten bij voorkeur niet verkocht.

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

*Verhuur*

Bij verhuur van volkstuinten tot en met 1000 m<sup>2</sup> wordt een kostendekkende huurprijs gehanteerd van € 23,-/100m<sup>2</sup>, jaarlijks te vermeerderen met het consumentenprijsindexcijfer, tot een maximum van 4%.

Bij verhuur van volkstuinten > 1000 m<sup>2</sup> is de huurprijs gelijk aan de pachtprijs die voor het perceel zou worden gehanteerd bij verpachting.

Verkoop gronden met de bestemming Natuur

De verkoopprijs van gronden met de bestemming natuur is bepaald aan de hand van de comparatieve methode en bedraagt € 1,-/m<sup>2</sup>.

Verhuur terrassen

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

<b>Categorie 1</b>	<b>Categorie 2</b>
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 ligplaatsen

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

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.

Openbare ruimte

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

Verhuur jachtrechten

De huurprijs van de jachtrechten bedraagt €6,- per ha/jaar (comparatief), behalve bij voetbalvelden en de begraafplaats in Thorn. Hier bedraagt de huurprijs € 5,- per ha/jaar

Verhuur visrechten

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

Recht van opstal/overpad

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.

Overig

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.

**Inwerkingtreding.**

1. Deze beleidsregels treden in werking op 5 okt 2022

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw in de vergadering van 4 okt 2022*