

Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Deze notitie "Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v." gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Ouder-Amstel die vanaf 2024 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. Deze notitie is een uitwerking van het vastgestelde Grondbeleid van de gemeente Ouder-Amstel. Het vastgestelde Grondbeleid geeft onder meer aan dat een herziening van de grondprijzen is gedelegeerd aan het college.

Deze notitie geeft per categorie op hoofdlijnen weer welke methode gebruikt wordt om de grondprijs te bepalen. Uiteindelijk streeft de gemeente daarmee transparantie na en een heldere basis voor de totstandkoming van grondprijzen.

1.2 Status notitie "Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v."

Het college van burgemeester en wethouders is, overeenkomstig artikel 160, lid 1 sub e van de Gemeentewet bevoegd om gronden aan te kopen en uit te geven. De notitie "Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v." is een openbaar document en is tevens het kader waarbinnen het college deze bevoegdheid kan uitoefenen. De afdeling Gebiedsontwikkeling is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze notitie en voor de advisering over het bepalen van de grondprijzen. De uitvoering van het zogenaamde Snip-pergroenbeleid wordt voor de gemeente Ouder-Amstel verzorgd door Duoplus.

De notitie "Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v." stelt de kaders voor de wijze waarop over de prijzen wordt geadviseerd aan het college. De gemeenteraad heeft daarnaast beslist dat alle grondverkoop van meer dan 10 m² instemming nodig hebben van de gemeenteraad.

De notitie "Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v." wordt gebruikt voor:

- Het bepalen van de grondprijs bij het verkopen van gemeentegronden;
- Het verhuren of verpachten van gemeentegronden;
- Het opstellen en actualiseren van grondexploitaties;
- Het onderhandelen met marktpartijen;
- Het maken van haalbaarheidsstudies;
- Het aankoopbeleid van gronden voor maatschappelijke en/of publieke functies in projecten aan de hand van faciliterend grondbeleid.

De in deze notitie beschreven grondprijzbepaling wordt dus voor meerdere doeleinden toegepast.

Voor specifieke ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn dat er maatwerk wordt verricht waarbij er wordt afgeweken van de vastgestelde grondprijzen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn, wanneer een ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders, maar wel meerwaarde oplevert voor de gemeente. Voorwaarde voor het afwijken van de vastgestelde grondprijzen is dat het college hierover een specifiek besluit neemt.

De voorliggende notitie wordt niet per vaste termijn vernieuwd maar aangepast wanneer dit relevant wordt geacht. De genoemde prijsbepalingen gelden voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na vaststelling van deze notitie en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd.

2 Grondprijzbepaling

2.1 Uitgangspunt: openbare verkoop, marktconforme grondprijs en Didam-arrest

De gemeente heeft als uitgangspunt dat grond altijd tegen een marktconforme prijs wordt uitgegeven. Ook de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun bepaalt dat gronden moeten worden uitgegeven tegen een marktconforme prijs. Er zijn verschillende manieren om aan deze eis te voldoen.

Ouder-Amstel kiest ervoor om gronden via een openbare aanbesteding (tender) in de markt te zetten. De Europese Commissie heeft in de Mededeling Staatssteun onder meer vastgelegd dat van marktconforme transactie sprake is indien de grondprijs tot stand komt in een openbare en daarmee transparante inschrijvingsprocedure. Indien hiervan afgeweken wordt zal het college dat moeten motiveren.

Daarnaast speelt ook het Didam-arrest. De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld over de verkoop van een perceel grond door de gemeente Didam (ECLI:NL:2021:1778). De Hoge Raad is van oordeel dat de overheid, in tegenstelling tot een private partij, bij verkoop van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. De overheid moet een koper daarom selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Indien er toch een voornemen is om te verkopen aan één gegadigde, dan dient dit vooraf openbaar te worden gemaakt. Dit is alleen mogelijk voor toegelaten instellingen (woningbouwcorporaties) op basis van prestatieafspraken, voor groenstroken die naast één perceel liggen en in specifiek te motiveren situaties. Indien het vermoeden bestaat dat er meerdere gegadigden kunnen zijn, dan moet er een selectieprocedure gehouden worden.

Naast gronden die middels een tender worden verkocht, zijn er projecten waar het niet mogelijk of gewenst is om de grondprijs via een dergelijk verkoopprocedure te bepalen. In dat geval zal de marktconforme grondprijs worden bepaald door middel van een **residuele methode of via vaste prijzen per vierkante meter**.

Marktconforme vaste prijzen per vierkante meter zijn middels een benchmarkonderzoek tot stand gekomen. Residuele grondwaardebepalingen ten behoeve van een verkoop worden altijd door een beëdigd taxateur uitgevoerd. Residuele grondwaardebepalingen ten behoeve van verkennende haalbaarheidsstudies kunnen altijd door de afdeling zelf uitgevoerd worden.

2.2 Toelichting residuele methode

Bij een residuele waardebeoordeling wordt *functionele* grondprijsbepaling bedreven. Hierbij is dan niet de vervaardigingsprijs of de kostprijs van de grond bepalend, maar de huidige of toekomstige functie. De waarde van de huidige of toekomstige functie wordt daarbij beïnvloed door de locatie, de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, het economisch tijdsgewricht en de wettelijke beperkingen die op het perceel rusten.

Hierbij is de geldende grondprijs sterk afhankelijk van de volgende drie factoren:

1. de locatie;
2. de (mogelijke) bestemming, gebruik en bebouwingsmogelijkheden daarbij inbegrepen;
3. het moment in de tijd (economische situatie).

Ad 1) Locatie

De locatie is een belangrijke factor als het gaat om de hoogte van de grondprijs. De locatie heeft, afhankelijk van de bestemming, voornamelijk invloed op het *opbrengstniveau* van de beoogde ontwikkeling en in mindere mate op het kostenniveau om het vastgoed te realiseren. Een woning of een kantoor op een zeer gewilde locatie heeft nu eenmaal een hogere waarde dan een vergelijkbare woning of kantoor op een minder aantrekkelijke locatie, terwijl de stichtingskosten vergelijkbaar zijn. Hierdoor kan de *grondprijs* voor dezelfde bestemming per locatie aanzienlijk verschillen.

Ad 2) Bestemming, toegestane gebruik en bebouwingsmogelijkheden

Naast de locatie wordt de grondprijs bepaald door de opbrengsten die de toekomstige eigenaar / gebruiker met het te ontwikkelen vastgoed kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de publiekrechtelijke bestemming en het toegestane privaatrechtelijke gebruik. Zo vertegenwoordigt de bestemming "Wonen" een andere economische waarde dan bijvoorbeeld de bestemming "Horeca".

Het kan daarnaast zo zijn dat in een private overeenkomst met de koper beperkingen worden opgelegd ten opzichte van de publiekrechtelijk toegestane bestemming.

Bijvoorbeeld: publiekrechtelijk heeft de betreffende locatie de bestemming "Wonen", maar privaatrechtelijk is met de (toekomstige) eigenaar overeengekomen dat er de komende 10 jaar alleen zogenaamde "middel-dure huurwoningen met een maximale huurprijs" zijn toegestaan. Dan heeft dit effect op de economische waarde van het object.

Daarnaast heeft ook het totale toegestane bouwvolume invloed op de waarde van het object en daarmee op de waarde van de grond. Als binnen het bouwvlak tot 10 bouwlagen hoog ontwikkeld mag worden, vertegenwoordigt dit bouwvlak een andere (doorgaans een hogere) grondwaarde dan wanneer op datzelfde bouwvlak slechts tot 2 lagen hoog ontwikkeld mag worden.

Ad 3) Moment in de tijd

De vraag en daarmee de waarde van vastgoed wisselt ook afhankelijk van (macro)economische ontwikkelingen. In tijden van laagconjunctuur neemt de vraag naar vastgoed doorgaans af, terwijl in tijden van hoogconjunctuur de vraag naar vastgoed doorgaans toeneemt. In hoeverre de vraag reageert op de actuele economische ontwikkelingen is vaak ook weer afhankelijk van locatie, bestemming en maatschappelijke ontwikkelingen. Een actuele economische ontwikkeling met serieuze effecten op de waarde van vastgoed is bijvoorbeeld de stijgende rente.

Residueel

De hoogte van de marktconforme grondwaarde kan bepaald worden door middel van een residuele waardebeoordeling. Residueel betekent dat de waarde van de grond bepaald wordt door de waarde van het toekomstige object (bijvoorbeeld een woning of een bedrijf) te verminderen met de *stichtingskosten* die benodigd zijn om het betreffende object te realiseren.

De residuele grondprijs voor nieuwe uitgaven komt als volgt tot stand:

1. Voor een locatie wordt per object en per publiekrechtelijk bestemming de marktconforme waarde (verkoop prijs of beleggingswaarde) bepaald. Indien het werkelijk gebruik privaatrechtelijk is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan, wordt deze beperking verdisconteerd in de waardebeoordeling. De waarde van het toekomstige object kan vastgesteld worden door de gemeente zelf of door een gecertificeerd taxateur.
2. Voor het bepalen van de grondprijs wordt deze marktconforme waarde verminderd met de genormeerde stichtingskosten. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke kenmerken van de locatie en bijvoorbeeld opgelegde eisen ten aanzien van duurzaamheid etc. Om tot een goede kostenraming te komen zijn landelijke en regionale gemiddelden beschikbaar.

Voor nieuwe uitgaven geldt dat alle bestemmingen op het uit te geven perceel, inclusief het onbebouwd terrein, een afzonderlijke grondprijs krijgen zolang deze een zelfstandige economische waarde kennen. Daarmee is de totale grondprijs van een perceel de som van de grondwaardes van alle afzonderlijke bestemmingen op het uit te geven perceel.

De grondprijs wordt uiteindelijk vaak per relevante meeteenheid van de bestemming aangeduid. De grondprijs wordt daarom soms uitgedrukt per woning, per m² van het betreffende kavel, per m² gebruiksovervlakte van een woning en soms per m² bruto vloeroppervlakte van een kantoor.

Het is mogelijk dat de residuele grondwaarde van een toekomstige ontwikkeling lager is dan de huidige waarde. Indien de gemeente de ontwikkeling toch wenselijk vindt of noodzakelijk acht, zal afhankelijk van de omstandigheden een oplossing gevonden moeten worden voor het verschil in grondwaarde.

2.3 Overige uitgangspunten

Bouwrijpe levering

Bij het bepalen van een grondprijs wordt in principe uitgegaan van bouwrijpe grond voor de beoogde bestemming. Hierbij hanteert de gemeente Ouder-Amstel de volgende algemene uitgangspunten:

- levering van de grond als bouwterrein in bouwrijpe staat, waarmee wordt voldaan aan de criteria van de Wet op de Omzetbelasting (Wet OB; btw) en vrij van bijzondere belemmeringen die het beoogde gebruik in de weg staan (zoals beperkende erfdienstbaarheden);
- grond die zowel civieltechnisch als milieukundig geschikt is voor het toekomstige gebruik;
- de bepaalde grondprijzen zijn exclusief btw en er wordt btw-belast geleverd.

Op het moment dat niet wordt voldaan aan één of beide van de twee eerstgenoemde uitgangspunten, kan dit gevolgen hebben voor de grondprijs. Bij het bepalen van de grondprijs neemt de gemeente namelijk het fiscaal regime in acht dat van toepassing is. Als een levering niet belast is met btw (maar uitsluitend met overdrachtsbelasting) kan een correctie voor de overdrachtsbelasting worden toegepast.

Alle in deze notitie genoemde bedragen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en exclusief alle overige overdrachtskosten tenzij anders vermeld.

Overgangsrecht

De genoemde prijsbepalingen gelden voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na vaststelling van de notitie "Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v." en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Indexatie

Alle vaste grondprijzen zijn bepaald op prijspeil 1 mei 2024 en zijn tot het moment van vaststellen van een nieuwe grondprijzennotitie onderhevig aan indexatie op basis van de CPI.

Rente

Indien er in een overeenkomst met de gemeente wordt gesproken over rente wordt bedoeld de wettelijke rente (ex art. 6:119a BW) tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk een andere rente wordt omschreven.

3 Grondprijzen

3.1 Woningbouw

Bij de grondwaardebepaling voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in verschillende woningbouwcategorieën. In onderstaand overzicht zijn deze categorieën beschreven.

Sociale huurwoning

Woning met een huur tot liberalisatiegrens, de maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag (€ 879,66 per 2024).

Middeldure huurwoning

Woning met een huur tussen liberalisatiegrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en het Woningwaarderingssysteem als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (187 punten).

Vrije sector huurwoning

Woning met een huur boven die van een middeldure huurwoning.

Goedkope koopwoning

Woning met een maximale VON-prijs van € 250.000,-.

Bereikbare koopwoning

Woning met een VON-prijs hoger dan goedkope koopwoningen en tot maximaal de NHG-grens.

Vrije sector koopwoningen

Woning met een VON-prijs hoger dan de NHG-grens.

Categorie woningbouw	Grondprijsbepaling
Sociale huurwoning	Vaste grondprijzen per m ² bvo / Residuele grondwaarde *
Middeldure huurwoning	Residuele grondwaarde
Vrij sector huurwoning	Residuele grondwaarde
Goedkope koopwoning	Residuele grondwaarde
Bereikbare koopwoning	Residuele grondwaarde
Vrije sector koopwoning	Residuele grondwaarde

*** Toelichting grondprijzen sociale huurwoningen**

Bij sociale woningbouw spreken we van huurwoningen met een maximale huurprijs. De Rijksoverheid stelt hiervoor jaarlijks de liberalisatiegrens vast (€ 879,66 per 2024). Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Er zijn op hoofdlijn 2 verschillende soorten instanties die sociale woningen exploiteren. Er bestaan zogeheten “toegelaten instellingen” en de “niet-toegelaten instellingen”. Onder de “toegelaten instellingen” vallen de woningcorporaties en onder de “niet-toegelaten instellingen” alle overige exploitanten. Ondanks dat beide soorten instanties sociale woningen kunnen en mogen exploiteren zijn er wel verschillen tussen deze twee vormen. Met de “toegelaten instellingen” zijn bijvoorbeeld prestatieafspraken overeengekomen. Met de zogenaamde “niet-toegelaten instellingen” niet. Daar waar “toegelaten instellingen” op basis van de rijksregels voor passend toewijzen lage inkomens alleen een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrenzen mogen verhuren, mag de niet toegelaten instelling het totaal voor de maximale huurprijs wegzetten met in achtneming van de van toepassing zijnde geldende wet en regelgeving. Door deze verschillen in exploitatie bij de verkoop van grond verschillende rekenmethodes gebruikt en gelden verschillende voorwaarden, zoals hieronder omschreven.

Grondprijzen sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen

De gemeente hanteert als grondprijs onder een sociale huurwoning voor “toegelaten instellingen” een vaste prijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO).

De prijs per m² bruto vloeroppervlak bedraagt **€ 220,-**.

Deze prijs is door middel van een benchmark tot stand gekomen. Daarbij geldt dat de uitgangspunten van de NEN 2580 in acht moeten worden genomen bij de bepaling van het bruto vloeroppervlak.

Grondprijzen sociale huurwoningen niet-toegelaten instellingen

De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector door een andere partij dan een toegelaten instelling, een grondprijs gebaseerd op de **residuele grondwaarde** met een minimum van de grondwaarde conform de sociale grondprijs voor toegelaten instellingen.

3.2 Sociaal Maatschappelijke voorzieningen

Sociaal Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke functie waarbij de bedrijfsvoering dan ook **geen winstoogmerk** kent. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of middelbare school;
- Verzorgings- of verpleegtehuizen;
- Buurthuizen;
- Sportverenigingen.

Door het specifieke karakter van dergelijke gebouwen is het vaak lastig om de grondprijs te bepalen. Daarom geldt voor maatschappelijke voorzieningen een vaste niet commerciële grondprijs. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden.

De vaste grondprijs is € 200,- per m², kosten koper. Deze grondprijs is in principe tegen kostprijs en door middel van een benchmarkonderzoek getoetst aan grondprijzen in de regio. Indien de Floor Space Index groter is dan 1,0 dan zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² bvo in plaats van per m² grond.

Bij de categorie sport- en recreatieve voorzieningen is er een onderscheid naar bebouwd en onbebouwd. Voor het bebouwde deel van deze categorie geldt een grondprijs van € 200,- per m², kosten koper. Voor het onbebouwde deel in de categorie sport- en recreatievoorzieningen geldt een prijs van € 60,- per m², kosten koper.

Indien de maatschappelijke voorzieningen wel een winstoogmerk hebben, zal de grondprijs residueel bepaald worden met een minimum van de grondwaarde conform bovengenoemde grondprijzen.

Hiermee voorkomt de gemeente indirecte subsidiëring via de grondprijs. Bij dit soort voorzieningen gaat het om bijvoorbeeld huisartsenpraktijken, paramedische beroepen, kinderdagverblijven, bioscopen, commerciële sportscholen etc.

3.3 Bedrijven / kantoren

De grondprijzen voor bedrijven-/ kantorenterreinen worden bepaald door middel van een residuele en comparatieve (vergelijkende) waardebepaling. Vergelijking vindt daarbij plaats met gerealiseerde transacties in Ouder-Amstel en vergelijkbare transacties in de regio.

De prijs voor bedrijven-/ kantorenterreinen wordt sterk beïnvloed door locatie, ligging en de mogelijkheden die door het omgevingsplan biedt. Binnen één bedrijventerrein kan er derhalve sprake zijn van een differentiatie in prijzen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein zelf (zichtlocatie / geen zichtlocatie).

3.4 Detailhandel en horeca

De grondprijs voor de detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. Daarmee komen de specifieke kenmerken per locatie het best tot uiting.

Bij het bepalen van de grondprijs zijn de actuele huurprijzen en actuele rendementseisen de belangrijke parameters. Andere belangrijke elementen zijn de locatie en daarmee het verzorgingsgebied, bijvoorbeeld een winkel op buurt- of regioniveau.

3.5 Snippergroen

De gemeente Ouder-Amstel heeft kaders vastgesteld in het "Nieuw snippergroenbeleid gemeente Ouder-Amstel" d.d. 12 mei 2020. Door uitgifte van snippergroen ontstaat uitbreiding van het grondeigendom en daarmee verruiming van de vergunningsvrije bouwbaarheid. Indien de gemeente overgaat tot verkoop van snippergroen gelden de onderstaande grondprijzen:

- *Perceel kleiner of gelijk aan 50 m², met vergunningsvrije bouw mogelijkheden:*
grondprijs € 228,- per m²
(kosten koper, prijspeil 2024, jaarlijks te indexeren a.d.h.v. de Consumenten Prijs Index)
Als door de eigenaar gebruik wordt gemaakt van deze vergunningsvrije verruiming blijft de grondprijs € 228,- per m². Er vindt geen naheffing plaats, ook niet als het bouwwerk wordt gebouwd op de gekochte grond, omdat het bestemmingsplan nog niet is aangepast, terwijl hetzelfde

bouwwerk na de bestemmingsplanherziening (naar erf of tuin) wél vergunningsvrij geweest zou zijn.

- *Perceel groter dan 50 m², met vergunningsvrije bouwmogelijkheden:
grondprijs door middel van taxatie door een beëdigd taxateur*
- *Perceel, met vergunning plichtige bouwmogelijkheden:
grondprijs door middel van taxatie door een beëdigd taxateur*

Verkoop van snippergroen is meestal op initiatief van de koper. Daarom zijn taxatiekosten voor de koper en worden op voorhand afgerekend, ook als de koop niet doorgaat.

Verhuren van snippergroen

Verhuren van snippergroen is mogelijk, echter de gemeente is hiermee terughoudend vanwege de administratieve lasten. Er zijn echter situaties waar verhuur wenselijker is dan verkoop, bijvoorbeeld door aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond of doordat de gemeente op termijn toch over de grond wil kunnen beschikken.

De gemeente verhuurt in voorkomende gevallen grond die het in eigendom heeft. Ongeacht de grootte van de verhuurde grond is de verhuurprijs 5% van de vastgestelde verkoopprijs van € 228,- per m² (prijspeil 2024). Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd a.d.h.v. de Consumenten Prijs Index. Bestaande verhuurovereenkomsten voor gemeentegrond worden gerespecteerd.

Verhuurovereenkomsten worden in principe gesloten voor onbepaalde tijd.

3.6 Reststroken / kleine gronduitgiftes t.b.v. bouwprojecten

Het komt regelmatig voor dat ontwikkelaars voor het realiseren van hun bouwplan een strookje grond nodig hebben langs het ontwikkelde of nog te ontwikkelen bouwproject. Hiervoor geldt een grondprijs van € 750,- per m² met een minimale koopsom van € 5.000,- per transactie.

Bij de percelen groter dan 100 m² kan een afwijkende grondprijs worden bepaald. Bijkomende kosten (zoals bijvoorbeeld het verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van inritten) zijn voor rekening van de koper.

3.7 Gronduitgifte t.b.v. nutsvoorzieningen

Nutsbedrijven doen steeds vaker een beroep op de gemeente om grond te gebruiken ten behoeve van de aan te leggen infrastructuur, bijvoorbeeld voor de bouw van transformatorstations. Hierbij kan de gemeente kiezen om grond te verkopen of grond in erfpacht uit te geven.

De gemeente kiest ervoor om in principe grond te verkopen tenzij er zwaarwegende redenen zijn om een recht van erfpacht te verstrekken. Een zwaarwegende reden kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente de grond in bezit wil houden omdat het op termijn weer over de gronden moet kunnen beschikken. De grondprijs bij verkoop bedraagt € 300,- per m².

Indien een recht van opstal wordt verleend bedraagt de retributie 5% van de getaxeerde waarde bij verkoop per jaar.

3.8 Overige vormen van gronduitgifte

Conform het vigerend grondbeleid kan grond niet alleen in eigendom uitgegeven worden. Het is ook mogelijk om grond te verhuren, in erfpacht uit te geven, uit te geven met een recht van opstal of te verpachten als het agrarische gronden betreft. Hieronder staan de varianten kort beschreven.

Verhuur van gemeentegrond

De gemeente verhuurt in voorkomende gevallen grond die het in eigendom heeft. Ongeacht de grootte van de verhuurde grond is de verhuurprijs 5% van de vastgestelde verkoopprijs zoals bepaald in de vorige artikelen. Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd a.d.h.v. de Consumenten Prijs Index. Bestaande verhuurovereenkomsten voor gemeentegrond worden gerespecteerd.

Verhuurovereenkomsten worden in principe gesloten voor onbepaalde tijd.

Recht van opstal

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van derden gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De financiële vergoeding die voor het recht van opstal gevraagd wordt heet retributie. Ongeacht de grootte van het betreffende perceel bedraagt de retributie 5% van de getaxeerde waarde bij verkoop per jaar.

Recht van erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Erfpacht is na eigendom het meestomvattend recht. De gemeente behoudt bij erfpacht het zogeheten bloot eigendom. De erfpachter is met uitsluiting van een ieder (dus ook de eigenaar) bevoegd de zaak te gebruiken en te houden. De eigenaar mag echter wel erfpachtvoorwaarden stellen in de akte van vestiging. De vergoeding in geld die voor erfpacht gevraagd wordt heet canon. De canon wordt bepaald op 5% van de getaxeerde waarde bij verkoop per jaar. De gemeente Ouder-Amstel is zeer terughoudend met deze vorm van gronduitgifte.

4 Samenvattend overzicht

	Hoofd-stuk	Grondprijs	Door
Woningbouw	3.1		
Sociale huurwoning toegelaten instelling		€ 220 per m ² BVO *	
Sociale huurwoning niet toegelaten instelling		residueel	taxateur
Middeldure huurwoning		residueel	taxateur
Vrije sector huurwoning		residueel	taxateur
Goedkope koopwoning		residueel	taxateur
Bereikbare koopwoning		residueel	taxateur
Vrije sector koopwoning		residueel	taxateur
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	3.2		
Bebouwde grond		€ 200 per m ² BVO *	
Onbebouwde grond		€ 60 per m ² *	
Bedrijven / Kantoren	3.3	residueel of	taxateur
		comparatief	taxateur
Detailhandel / Horeca	3.4	residueel	taxateur
Snippergroen	3.5		
< 50 m ² met vergunningsvrije bouwmo- gelijkheden		€ 228 per m ² *	
> 50 m ² met vergunningsvrije bouwmo- gelijkheden		Ntb	taxateur
Perceel met vergunningsplichtige bouwmo- gelijkheden		Ntb	taxateur
Bij verhuur		5% van € 228 per m ²	
Reststroken / kleine gronduitgiftes t.b.v. bouwprojecten	3.6	€ 750 per m ² *	
		(minimaal € 5.000)	
Gronduitgifte t.b.v. nutsvoorzieningen (trafo)	3.7		
Bij gronduitgifte		€ 300 per m ² *	
Bij recht van opstal		5% per jaar	
Overige vormen van gronduitgifte	3.8	Zie toelichting	

Ad *) vaste prijzen zijn prijspeil januari 2024 en worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd a.d.h.v. de Consumenten Prijs Index