

Beleidsnota juridisch eigendomsbeheer 2025 – 2029 Gemeente Súdwest-Fryslân

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelet op artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen

de Beleidsnota juridisch eigendomsbeheer 2025 – 2029 Gemeente Súdwest-Fryslân

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Inleiding en leeswijzer

1.2 Doel, geldigheidsduur en afbakening

1.3 Juridisch kader

Hoofdstuk 2 Vormen van juridisch eigendomsbeheer

Hoofdstuk 3 Actualisatie

Bedrijfsmatig verhuur van gemeentewater

3.2 De Didam-arresten

3.3 Het pachtbeleid

3.4 De bodemkwaliteit in relatie tot snippergroen

3.5 Beleidsregels gedenktekens in de openbare ruimte

Hoofdstuk 4 Afwegingskader voor besluitvorming

Hoofdstuk 5 Uitgangspunten grondprijzen en prijslijst

5.1 Uitgangspunten

5.2 Prijslijst

5.3 Gebruik gemeentegrond zonder overeenkomst

Hoofdstuk 6 Procedures

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

7.1 Bijlagen

7.2 Inwerkingtreding en citeertitel

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Inleiding en leeswijzer

In deze beleidsnota wordt vastgesteld hoe de gemeente haar eigendommen (vastgoed) juridisch beheert en op welke wijze de verwerving en uitgifte van eigendommen plaatsvindt. De beleidsnota is een actualisatie van de beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021-2025. In de Nota Grondbeleid 2024-2027 is de gemeentelijke bouwgrondexploitatie vastgelegd. Deze beleidsnota beperkt zich voor de bouwgrondexploitatie tot de procedure voor de verkoop van bouwkwavels.

In hoofdstuk 2 worden kort de verschillende vormen van juridisch eigendomsbeheer uiteengezet. De actualisatie van de vorige beleidsnotitie betreft verschillende onderdelen die in hoofdstuk 3 zijn uitgewerkt. De afwegingen die worden gemaakt bij een besluit, bijvoorbeeld om een perceel grond te verkopen, zijn verwoord in hoofdstuk 4. Vervolgens staan in Hoofdstuk 5 de uitgangspunten voor het vaststellen van de grondprijzen. De procedures voor het juridisch eigendomsbeheer worden in hoofdstuk 6 uiteengezet. Enkele slotbepalingen staan in hoofdstuk 7.

1.2 Doel, geldigheidsduur en afbakening

Het doel van deze beleidsnota is een helder en eenduidig beleid voor de verschillende vormen van juridisch eigendomsbeheer vast te stellen. Het feitelijk beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed

maakt geen deel uit van deze beleidsnota. De beleidsnota heeft een geldigheidsduur van vier jaaren eindigt op 1 januari 2029. Met de vaststelling van deze beleidsnota komt de beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021-2025 te vervallen.

1.3 Juridisch kader

De gemeente heeft als eigenaar van onroerend goed, waaronder vastgoed, de nodige vrijheid van handelen. De contractsvrijheid wordt beperkt door wettelijke voorschriften, de algemene beginselen van bestuur (gelijkheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel etc.) en het verbod om ongeoorloofde staatssteun te verlenen.

De gemeente mag in principe geen ongeoorloofde staatssteun verlenen. De regels voor staatssteun gelden voor economische activiteiten die de gemeente verricht met ondernemingen en dus niet voor particulieren. Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen moet de gemeente marktconform handelen. Als de regels voor staatssteun niet aan de orde zijn, zoals bij particulieren, geldt de Wet Markt en Overheid. De Wet Markt en Overheid bepaalt dat de gemeente bij verkoop of verhuur tenminste de integrale kostprijs in rekening moet brengen. De gemeenteraad heeft de mogelijkheid tot het vaststellen van een zogenaamde algemeenbelangbesluit. Daarbij wordt gemotiveerd aangegeven op welke economische activiteiten de Wet Markt en Overheid niet van toepassing is.

De gemeenteraad heeft tot op heden geen algemeenbelangbesluit vastgesteld. Wel wordt op dit moment door team Juridische Zaken onderzocht of er een algemeenbelangbesluit voor de verhuur van gemeentelijke sportaccommodaties moet worden genomen.

Hoofdstuk 2 Vormen van juridisch eigendomsbeheer

De belangrijkste vormen van juridisch eigendomsbeheer zijn:

Verkoop;
Verhuur;
Pacht;
Erfpacht;
Opstalrecht;
Bruikleen;
Huurkoop;
Aankoop;
Optie;
Vrijstelling.

De vrijstelling is nieuw en heeft betrekking op de vrijstelling voor het met een vaartuig innemen van een ligplaats ten behoeve van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten, welke activiteiten worden uitgevoerd aan de eigen kade van de ondernemer.

Hoofdstuk 3 Actualisatie

De actualisatie van de beleidsnotitie 2021-2025 heeft betrekking op de volgende onderwerpen:
het bedrijfsmatige verhuur van gemeentewater;
de Didam -arresten;
het pachtbeleid;
de bodemkwaliteit in relatie tot snippergroen;
beleidsregels gedenktekens in de openbare ruimte.

3.1 Het bedrijfsmatige verhuur van gemeentewater

Op 14 november 2023 heeft het college de beleidsnotitie 'bedrijfsmatig gebruik gemeentewater grenzend aan eigen kade ondernemer Gemeente Súdwest-Fryslân 2023' vastgesteld (C23.000094). Het doel van de beleidsnotitie is om voor bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater een helder, actueel en uniform beleid vast te stellen. De notitie bevat een afwegingskader voor vrijstelling, huur of verkoop, inclusief de uitgangspunten voor de huurovereenkomst en de prijsvaststelling van de huur of de koopsom. Voor zover relevant is de inhoud van de beleidsnotitie voor het gemeentewater opgenomen in de hoofdstukken 4, 5 en 6 van de beleidsnota.

3.2 De Didam-arresten

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 in het zogenaamde Didam I-arrest bepaald dat overheden op grond van het gelijkheidsbeginsel (algemeen beginsel van behoorlijk bestuur) iedereen een eerlijke kans moeten bieden bij de uitgifte van onroerend goed. Dit houdt in dat verkoop – maar ook andere privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals verhuur, de vestiging van erfpacht en opstalrecht – open en transparant moeten plaatsvinden. De gemeente moet een openbare verkoopprocedure organiseren en informatie verschaffen over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. De selectiecriteria dienen objectief, redelijk en toetsbaar te zijn. De verkoopprocedure moet worden georganiseerd op een wijze die (potentiële) gegadigden de mogelijkheid biedt om daarvan kennis te nemen en in de gelegenheid worden gesteld tot inschrijving. Uitgangspunt is dat een overheid onroerende zaken dus niet exclusief mag aanbieden aan één partij.

De Hoge Raad maakt een uitzondering voor gevallen waarin bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs te verwachten is dat er slechts één serieuze gegadigde is voor de aankoop van de onroerende zaak. In zo'n situatie hoeft de overheid geen formele selectieprocedure te volgen. Het overheidslichaam moet dan wel het voornemen tot verkoop tijdig bekendmaken, zodat iedereen hiervan kennis kan nemen en in de gelegenheid wordt gesteld om te reageren. Ook dient het overheidslichaam op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria te motiveren waarom het van mening is dat er slechts sprake is van één serieuze.

In het Didam II-arrest (15 november 2024) heeft de Hoge Raad onder meer uitgesproken dat de regels uit het Didam I -arrest terugwerkende kracht hebben en ook gelden voor handelingen die voor 26 november 2021 hebben plaatsgevonden. Een overeenkomst die in strijd met de Didam-arresten wordt gesloten is rechtsgeldig maar kan wel een onrechtmatige daad inclusief een schadevergoedingsplicht opleveren. Daarvoor is wel een uitspraak van de rechter nodig.

Wat zijn de gevolgen van beide arresten voor de gemeente? De gemeente handelt binnen de algemene beginselen van behoorlijke bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Als er meerdere gegadigden zijn (of worden verwacht) biedt de gemeente mededingingsruimte en organiseert zij een openbare verkoopprocedure waarbij de selectiecriteria openbaar worden gemaakt.

De selectiecriteria zijn objectief, toetsbaar en redelijk. Er wordt een uitzondering gemaakt voor het pachtbeleid (zie paragraaf 3.3). Als het voornemen bestaat om één-op-één tot gronduitgifte over te gaan omdat er volgens de gemeente sprake is van één serieuze gegadigde, zal dat voornemen voorafgaand en gemotiveerd aan de onroerend goed transactie bekend worden gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de verkoop van snippergroen, een ruiling, pacht of bij prestatieafspraken met woningbouwcorporaties.

3.3 Het pachtbeleid

Het college heeft op 25 mei 2021 nieuw pachtbeleid vastgesteld (C21.000334) met als doel om in het agrarische gebied de natuurlijke waarden en de biodiversiteit te versterken, de bodem- en milieukwaliteit te verbeteren en in te zetten op duurzaam gebruik van de grond. Om deze doelstelling te bereiken worden er extra pachtvoorwaarden opgenomen in de pachtovereenkomsten.

In ruil voor de beperkende voorwaarden ontvangt de pachter een korting op de pachtprijs.

De korting bedraagt voor:

- kansrijke weidevogelgebieden 40 %;
- voor overige graslandpercelen 10 %;
- voor bouwland 20 %.

Het nieuwe pachtbeleid heeft gevolgen voor het juridisch eigendomsbeheer door het stellen van extra pachtvoorwaarden.

Gelet op vorenstaande doelstelling is het belangrijk om met een pachter een duurzame relatie op te bouwen. Een voortdurend gebruik en een bestendige relatie met een pachter zorgt ervoor dat een pachter investeert in het pachtperceel, de voorwaarden naleeft en het bodemleven verbetert. Dit heeft als gevolg dat een bestaande pachtovereenkomst, die afloopt en kan worden verlengd of opnieuw in gebruik kan worden gegeven, in eerste instantie opnieuw aan dezelfde pachter wordt aangeboden. Voor geheel nieuw in pacht uit te geven percelen, inclusief percelen waarbij de pachtovereenkomst op verzoek van de pachter (tussentijds) is beëindigd, volgt de gemeente de Didam-procedure zoals omschreven in artikel 3.2 van deze beleidsnotitie.

3.4 De bodemkwaliteit in relatie tot snippergroen

Bij verkoop van een perceel grond moet het betreffende perceel voldoen aan hetgeen bij overeenkomst is afgesproken. Iemand die snippergroen koopt mag verwachten dat het perceel de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik van het perceel, bijvoorbeeld als (sier)tuin of erf, nodig zijn. De gemeente dient dan ook te verklaren dat (de bodemkwaliteit van) het perceel geschikt is voor het beoogde gebruik. In de koopovereenkomst zal daarom een deugdelijke juridische formulering over de bodemkwaliteit moeten worden opgenomen. Daarbij speelt ook de vraag of er een bodemonderzoek nodig is of niet.

De volgende werkwijze wordt gehanteerd om te bepalen of er wel of niet een bodemonderzoek nodig is voor de verkoop van snippergroen. De juridische formulering in de overeenkomst wordt in samenspraak met de adviseurs bodem opgesteld.

Werkwijze

Er wordt contact opgenomen met de adviseurs bodem en duurzaamheid voor een controle van de historie aan de hand van de bodemkwaliteitskaart waar de feitelijke kwaliteit van de bodem op staat. De bodemkwaliteitskaart gaat uit van 3 zones.

Bodemkwaliteitskaart: Zone B1 historisch bebouwd gebied

Omstandigheden:

- a. verwachte kwaliteit bovengrond is erg wisselend;
- b. er kunnen sterk verhoogde gehalten in de bodem aanwezig zijn die gezondheidsrisico's

en/of saneringsrisico's met zich kunnen meebrengen;

c. het woonperceel van koper maakt eveneens onderdeel uit van Zone 1 waarvoor dezelfde bovenvermelde uitgangspunten gelden;

Afwegingskader:

d. er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd tenzij het perceel kleiner is dan 50 m² én er géén informatie bekend is over verdachte locaties binnen een straal van 25 meter rondom het perceel;

Bodemkwaliteitskaart: Zone B2 bebouwd gebied tot 1970

Omstandigheden:

a. verwachte kwaliteit bovengrond is klasse Wonen;

Afwegingskader:

b. er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd tenzij er geen informatie bekend is over verdachte locaties binnen een straal van 25 meter rondom het perceel;

Bodemkwaliteitskaart: Zone B3 bebouwd gebied vanaf 1970 en buitengebied

Omstandigheden:

a. verwachte kwaliteit bovengrond is klasse landbouw/natuur;

Afwegingskader:

b. er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd tenzij er geen informatie bekend over verdachte locaties binnen een straal van 25 meter rondom het perceel.

3.5 Beleidsregels gedenktekens in de openbare ruimte

Het college heeft op 16 juli 2024 (C24.000414) beleidsregels voor het plaatsen van gedenktekens in de openbare ruimte vastgesteld. De beleidsregels hebben betrekking op:

gedenktekens voor verkeersslachtoffers: er kan toestemming worden verleend voor het tijdelijk toestaan voor maximaal drie maanden met als afmetingen van het gedenkteken van 50 x 50 x 50 cm; er is geen vergoeding of een opstalrecht nodig;

gedenktekens voor geweldsslachtoffers: er kan toestemming worden verleend voor het plaatsen van symbolische tegel, een steen of een ander symbolisch gedenkteken; er is geen vergoeding of een opstalrecht nodig;

oorlogsgedenktekens: er kan toestemming worden verleend voor een oorlogsmonument in dorpen waar nog geen monument is of daar waar al een monument is mag een tweede monument worden geplaatst; per geval wordt bepaald of een opstalrecht moet worden gevestigd;

gedenktekens ter nagedachtenis aan een persoon of gebeurtenis: er kan toestemming wordt verleend als de persoon die geboren is of gewoond heeft in een dorp of stad gedurende een periode die van betekenis is geweest voor de bekendheid en/of de verdiensten van deze persoon of als de gebeurtenis van grote betekenis is geweest voor de samenleving; per geval wordt bepaald of er een opstalrecht nodig is.

De vastgestelde beleidsregels worden meegenomen bij de uitvoering van het juridisch eigendomsbeheer.

Hoofdstuk 4 Afwegingskader voor besluitvorming

Voor het nemen van een besluit, bijvoorbeeld voor de verkoop van grond, vindt een afweging van belangen plaats. Hierbij wordt het bestaande afwegingskader (beleidsnotitie 2021-2025) gevolgd met een kleine aanpassing. Als in een perceel grond riolering aanwezig is wordt het perceel niet verhuurd of verkocht. Daarnaast is het afwegingskader voor het bedrijfsgebruik van gemeentewater toegevoegd.

Nr	Juridisch eigendomsbeheer	Afwegingskader
4.1	Verhuur, verkopen grond	Het perceel grond is niet nodig voor de uitoefening van een gemeentelijke taak en/of is niet nodig in het algemeen (maatschappelijk) of een toekomstige (plan) ontwikkeling; in het perceel grond is geen gemeentelijke riolering aanwezig; Verkoop of verhuur van een perceel grond vindt niet plaats als dit ongewenste gevolgen heeft voor bijvoorbeeld het onderhoud, de verkeersveiligheid of het leefgevoel van omwonenden; Als er kabels of leidingen in de grond liggen dienen Nutsbedrijven in te stemmen met de verkoop of verhuur; Het perceel grond maakt geen deel uit van een lopende grondexploitatie; Het perceel grond betreft geen functioneel of structureel groen en geldt niet als beeldbepalend (dus geen functionele delen van bermen, groenstroken etc.); Het perceel grond sluit logisch en direct aan bij de eigendom van verzoeker zodat sprake is van een acceptabele verkaveling; Huurders komen niet in aanmerking voor de koop van een perceel grond naast het gehuurde; bij uitzondering is verhuur een mogelijkheid; Verhuur voor onbepaalde tijd is niet mogelijk; bij uitzondering worden er nieuwe huurovereenkomsten gesloten; deze nieuwe huurovereenkomsten worden voor 5 jaar aangegaan (met aansluitende verlengingsmogelijkheid) tegen een vaste huurprijs (geen jaarlijkse indexering) en aanpassing van de huurprijs na 5 jaar aan de hand van het geldende grondprijzenbeleid; Perceelen grond die kunnen worden verkocht worden niet (opnieuw) verhuurd (uitsterfconstructie). In dat geval is de keuze: koop van het perceel grond of beëindiging van het gebruik.

		Voor Zone B1 (historisch bebouwd gebied) wordt een bodemonderzoek uitgevoerd tenzij het perceel kleiner is dan 50 m² en er géén informatie bekend is over verdachte locaties binnen straal van 25 meter rondom het perceel. Voor Zone B2 (bebouwd gebied tot 1970) en Zone B3 (bebouwd gebied vanaf 1970 en buitengebied) wordt een bodemonderzoek uitgevoerd tenzij er geen informatie bekend is over verdachte locaties binnen straal van 25 meter rondom het perceel.
4.2	Verhuur van gebouwen	De gemeente brengt tenminste de integrale kostprijs in rekening. Bij verhuur van woningen is de gemeente gebonden aan de maximale huurprijsgrenzen. In de meeste gevallen zal de wettelijke regeling van verhuur bedrijfsruimte (artikel 7: 230a BW of 7: 290 BW) dwingend van toepassing zijn.
4.3	Huur van gebouwen	Het huren van een (gedeelte van een) vindt plaats tegen een huurprijs die vastgesteld is op basis van een externe taxatie of een eigen taxatie mits actuele referentiekaders beschikbaar zijn. In de meeste gevallen zal de wettelijke regeling van verhuur bedrijfsruimte (artikel 7: 230a BW of 7: 290 BW) (dwingend) van toepassing zijn.
4.4	Verkoop van panden	Als er panden zijn die kunnen worden verkocht wordt dit jaarlijks voorgelegd aan het college. Bij deze lijst wordt beoordeeld of de panden voor de uitoefening van gemeentelijke taken of toekomstige ontwikkelingen nog noodzakelijk zijn. Na vaststelling van de lijst vindt er via een externe taxatie verkoop plaats.
4.5	Pacht	Agrarische grond die voorlopig niet nodig is voor een toekomstige planontwikkeling wordt verpacht waarbij de pachtovereenkomst jaarlijks kan worden opgezegd.
4.6	Erfpacht	Een bouwkaavel kan in erfpacht worden uitgegeven (beleidsnota erfpacht 2016, C16.000257); voor het overige wordt er 'los van bestaande erfpachtsituaties – geen nieuwe percelen in erfpacht uitgegeven mede ook omdat er geen tot weinig vraag naar is.
4.7	Opstalrecht	Er kan een recht van opstal worden gevestigd als de gemeente de eigendom van de grond wenst te houden; De voorwaarden worden per geval bepaald.
4.8	Bruikleen	De gemeente geeft slechts bij hoge uitzondering een perceel grond schriftelijk in bruikleen, bijvoorbeeld om een beroep op verjaring tegen te gaan of als het gebruik enkel betrekking heeft op het onderhouden van gemeentelijke groenvoorzieningen. De bruikleen wordt beëindigd als de grondgebruiker verhuist. Bestaande mondelinge of schriftelijke bruikleenovereenkomst worden zo mogelijk omgezet in een huur- of koopovereenkomsten of via een overgangsregeling beëindigd.
4.9	Huurkoop	Het perceel grond kan worden verkocht (zie afwegingskader verkoop, verhuur); Huurkoop is bij uitzondering mogelijk, op basis van bijzondere omstandigheden, een en ander ter beoordeling aan de gemeente.
4.10	Aankoop van gronden	Aankoop vindt plaats voor realisatie van een gemeentelijke taak- of doelstelling (nieuwe woonwijk etc.). De aankooponderhandelingen vinden altijd plaats op basis van recent opgestelde externe taxatierapporten en de daarin opgenomen waardebeoordeling van de aan te kopen gronden c.q. gebouwen.
4.11	Recognities	In het (verre) verleden zijn recognities geheven. Een recognitie is een vergoeding voor het gebruik van gemeentegrond met erkenning van het eigendomsrecht. Bestaande recognities worden nog in rekening gebracht. Nieuwe recognities worden niet meer toegepast vanwege de administratieve lasten. Bestaande recognities worden omgezet in huur- of koopovereenkomsten.
4.12	Optieovereenkomst	Als een bedrijventerrein of een bouwkaavel beschikbaar is kan er onder voorwaarden een optie worden verleend.
4.13	Bedrijfsmatig gebruik gemeentewater Vrijstelling	Situatie: enkel boten langsrij en één dik afmeren (met uitzondering van drijvende boothuisjes e.d.). Het afmeren sluit logisch en direct aan bij de eigendom van de bedrijfsmatige gebruiker zodat sprake is van een acceptabele afmeersituatie; Er mogen geen voorzieningen (zoals meerpalen, insteekboxen, steigers etc.) in het gemeentelijk water worden aangebracht; Het waterperceel is niet nodig voor de uitoefening van een gemeentelijke taak (functioneel) en/of is niet nodig in het algemeen (maatschappelijk) of een toekomstige (plan)ontwikkeling; Het beoogde gebruik en de omvang van het waterperceel is nautisch verantwoord en heeft aldus geen ongewenste gevolgen voor bijvoorbeeld het onderhoud, de waterverkeersveiligheid of het leefgenot van omwonenden; Toestemming voor deze vorm van afmeren vindt plaats op grond van deze beleidsnotitie.
4.14	Bedrijfsmatig gebruik gemeentewater Verhuur	Situatie: - dubbeldik afmeren; en/of - op z'n kopse kant afmeren: en/of - met aangebrachte voorzieningen. Het water(bodem)perceel sluit logisch en direct aan bij de eigendom van de bedrijfsmatige gebruiker zodat sprake is van een acceptabele ingebruikname; Het water(bodem)perceel is niet nodig voor de uitoefening van een gemeentelijke taak (functioneel) en/of is niet nodig in het algemeen (maatschappelijk) of een toekomstige (plan)ontwikkeling; Het water(bodem)perceel maakt geen onderdeel uit van een lopende grondexploitatie;

Het beoogde gebruik en de omvang van het water(bodem)perceel is nautisch verantwoord¹ en heeft aldus geen ongewenste gevolgen voor bijvoorbeeld het onderhoud, de waterverkeersveiligheid of het leefgenot van omwonenden;
Toestemming voor deze vorm van afmeren vindt haar grondslag in een huurovereenkomst;
Verhuur voor onbepaalde tijd is niet mogelijk. Een huurovereenkomst wordt aangegaan voor:
- de periode van 5 jaar;
- met aansluitende verlengingsmogelijkheden;
- tegen een vaste huurprijs (geen jaarlijkse indexering);
- aanpassing van de huurprijs na 5 jaar aan de hand van het geldende grondprijzenbeleid (met dien verstande dat de herziene huurprijs niet lager zal zijn dan tot dan toe geldende huurprijs).
7. De vrijstelling is niet aan de orde. De huurder betaalt huur over het gehele in gebruik te nemen of genomen water(bodem) perceel.

- 4.15 Bedrijfsmatig gebruik gemeentewater
Verkoop
- Situatie: de mogelijkheid van koop betreft maatwerk.
Het water(bodem)perceel sluit logisch en direct aan bij de eigendom van de bedrijfsmatige gebruiker zodat sprake is van een acceptabele verkaveling;
Het water(bodem)perceel is niet nodig voor de uitoefening van een gemeentelijke taak (functioneel) en/of is niet nodig in het algemeen (maatschappelijk) of een toekomstige (plan)ontwikkeling;
Het water(bodem)perceel maakt geen onderdeel uit van een lopende grondexploitatie;
Het beoogde gebruik en de omvang van het water(bodem) perceel is nautisch verantwoord en heeft aldus geen ongewenste gevolgen voor bijvoorbeeld het onderhoud, de waterverkeersveiligheid of het leefgenot van omwonenden;
Met de verkoop van het water(bodem)perceel wordt de gebruiker eigenaar van het waterperceel en is daarmee volledig voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het betreffende water(bodem)perceel.
In plaats van verkoop wordt medewerking verleend aan een grenscorrectie als:
De bedrijfsmatige gebruiker met schriftelijk bewijs oude afspraken over de gebruiksgrens aan kan tonen en de correctie maximaal 99 m2 betreft;
Een natuurlijke oeverlijn door de jaren heen een vaste kade/ondergrond is geworden, de eventueel aanwezige steiger geheel is gelegen op de vaste kade/ondergrond en niet uitkomt in gemeentewater én:
belanghebbende het water sinds jaar en dag gebruikt
de correctie maximaal 99 m2 betreft.

Hoofdstuk 5 Uitgangspunten grondprijzen en prijslijst

5.1 Uitgangspunten

Mede geleid op het voorgaande beleid (2021-2025) wordt voorgesteld om voor het vaststellen van de grondprijzen de volgende uitgangspunten te hanteren. Toegevoegd zijn de uitgangspunten voor het pachtbeleid (nummer 5.27) en het bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater (nummers 5.29 tot en met 5.39).

- Nr Verkoop van grond - uitgangspunten prijsvaststelling
- 5.1 Er wordt geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden van de grond.
Toelichting:
Het onderscheid tussen grond MET en ZONDER bebouwingsmogelijkheden is in de praktijk lastig omdat er soms (illegale) bouwwerken op de grond aanwezig zijn terwijl het (tijdelijke) vigerende omgevingsplan geen bebouwing toestaat.
- 5.2 Er wordt rekening gehouden met de waarde en de ligging van de grond.
Toelichting:
De marktwaarde in een grotere kern is namelijk anders dan de waarde van de grond in een kleine kern of het buitengebied.
- 5.3 Er wordt onderscheid gemaakt tussen percelen grond ten behoeve van woon- en bedrijfsdoeleinden.
- 5.4 Als er sprake is van een overduidelijke meerwaarde dan wordt de grondprijs met minimaal 50% verhoogd.
Prijsverhogende elementen zijn onder meer: ligging aan water, vrij uitzicht en bovengemiddelde waardestijging van de woning door toevoeging van de aan te kopen grond.
- 5.5 Als er sprake is van factoren die een verlaging van de waarde tot gevolg hebben dan wordt de betreffende grondprijs met maximaal 50 % verlaagd.
Een prijsverlagend element is bijvoorbeeld de zeer slechte kwaliteit van de grond.
- 5.6 De gemeente heeft de laatste jaren wijkgericht actief de daarvoor in aanmerking komende verhuurde percelen grond te koop aangeboden aan de huidige huurders. Omdat sommige huurovereenkomsten een zeer lage huurprijs kennen ontvangen huurders als stimulans een korting van 25% op de vastgestelde verkoopprijs, een zogenaamde huurderskorting.
- 5.7 Het bepaalde in de nummers 5.1 tot en met 5.6 geldt niet voor:
de verkoop van (delen van) sloten en waterovergangen voor slootdemping; de verkoopprijs bedraagt 50 % van de verkoopprijs van snippergroen;
de verkoop van grond voor transformatorkasten voor nutsbedrijven; hier wordt een afwijkende, marktconforme vergoeding gehanteerd.

1) Met nautisch verantwoord wordt bedoeld dat het betreffende waterperceel geen ongewenste situaties tot gevolg heeft. Voor de beoordeling of het innemen van ligplaatsen ten behoeve van aangrenzende bedrijfsactiviteiten – welke activiteiten plaatsvinden op eigen terrein van de ondernemer – nautisch verantwoord is, wordt door de betreffende nautisch beheerder (provincie en/of (Gemeente) de regels van de vaarwegclassificaties gehanteerd, welke zijn vastgesteld in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP). Zo wordt er bijvoorbeeld beoordeeld of het gewenste bedrijfsmatige gebruik in c.q. op het betreffende perceel gemeentewater past binnen de geldende vaarwegdiepte en vaarwegbreedte.

- 5.8 Bij verkoop wordt de aanwezige walbeschoeiing/oeverbescherming mee verkocht. Afhankelijk van de onderhoudsstaat van de walbeschoeiing/oeverbescherming, zulks ter beoordeling aan de gemeente, kan de koopprijs eventueel redelijkerwijs worden verlaagd (zie 5.5). Op verzoek van de koper kan de gemeente de walbeschoeiing/oeverbescherming voor de overdracht vervangen waarbij de kosten voor rekening van de koper zijn.

Nr. Verhuur van grond – uitgangspunten prijsvaststelling

- 5.9 De huurprijs voor snippergroen/overhoeken (niet bedrijfsmatig) bedraagt 5% van de verkoopprijs per m², voor snippergroen/overhoeken die bedrijfsmatig worden gebruikt is de huurprijs 10 % van de verkoopprijs per m².
- 5.10 De huurprijs voor reclame- en informatieborden is marktconform.
- 5.11 De huurprijs voor gemeentegrond voor burgerinitiatieven (buurttuinen etc.) is in 2014 bij afzonderlijk besluit (C14.000671) vastgesteld op € 50,00 per jaar en blijft ongewijzigd.
- 5.12 Voor nieuwe huurovereenkomsten vindt geen indexering plaats. Een eventuele verhoging van de huursom zal slechts zelden de administratieve kosten dekken zodat uitgangspunt is dat de huurprijs voor de looptijd van maximaal 5 jaar zal worden vastgesteld en op grond van het grondprijsbeleid wordt aangepast bij een eventuele verlenging van de huurovereenkomst.
- 5.13 Nieuwe huurprijzen zullen voor burgers niet lager zijn dan € 50,00 per jaar en voor ondernemers niet lager zijn dan € 100,00 per jaar om daarmee de gemeentelijke kosten in verband met administratie, incasso e.d. te dekken.

Nr Opstalrecht - uitgangspunten prijsvaststelling

- 5.14 Voor sportgebouwen en –objecten blijft de vergoeding ongewijzigd (€ 50,00 per jaar). Het vestigen van een opstalrecht is opgenomen in de beleidsnota Sport en Bewegen 2013-2016 (C12.001109) en de vergoeding van € 50,00 is in 2013 afgestemd met de belastingdienst.
- 5.15 Voor zendmasten wordt een commerciële vergoeding in rekening gebracht die mede gebaseerd is op het tarief in andere gemeenten.
- 5.16 Voor kabels en leidingen wordt een marktconforme vergoeding per m¹ vastgesteld. Zoals bijvoorbeeld bij een mestleiding door de openbare grond. Het gaat hier niet om algemene nutsvoorzieningen.
- 5.17 Voor zonnepanelen wordt een marktconforme vergoeding vastgesteld, per paneel of per m².
- 5.18 Voor de overige objecten bedraagt de vergoeding 4 % van de waarde van de grond op het moment van vestiging van het opstalrecht met een minimum bedrag van € 100,00 per jaar.
- 5.19 De looptijd van het opstalrecht bedraagt minimaal 10 en maximaal 30 jaar met verlengingsmogelijkheden.
- 5.20 De retributie staat voor 5 jaar vast. De jaarlijkse retributie wordt vervolgens om de vijf (5) jaar herzien. Dit aan de hand van de procentuele stijging van het indexcijfer consumentenprijzen, reeks alle huishoudens, zoals gepubliceerd door het CBS met toepassing van het laatste basisjaar = 100. Een en ander zal verder worden uitgewerkt in de overeenkomst opstalrecht en akte van levering.
- 5.21 De vergoeding (retributie) kan worden afgekocht als deze jaarlijks lager is dan € 100,00. De afkoopsom bedraagt de totale vergoeding die berekend is over de looptijd. Voorbeeld: Een jaarlijkse vergoeding van € 100,00 gedurende een looptijd van 30 jaar kan worden afgekocht tegen een bedrag van € 3.000,00.
- 5.22 Alle kosten die verband houden met de vestiging van het opstalrecht (waaronder notariskosten, kadastraal recht, kadasterkosten, overdrachtsbelasting) komen voor rekening van de opstalhouder. Uitgangspunt is dat een perceel waar het opstalrecht betrekking op heeft kadastraal gesplitst wordt voor het vestigen van een opstalrecht. Dit voorkomt dat de aantekening op het hele perceel rust, terwijl dit maar bedoeld is op een gedeelte van het perceel (vervuiling).

Nr Privaatrechtelijke toestemmingen (als eigenaar) – uitgangspunten prijsvaststelling

- 5.23 Voor het plaatsen van een zendmast wordt via een opstalrecht een commerciële vergoeding in rekening gebracht.
- 5.24 Voor het plaatsen van een pinautomaat wordt via een huurovereenkomst een marktconforme vergoeding gehanteerd.
- 5.25 Voor het plaatsen van infopanelen, gedenkstenen, monumenten en plaquettes alsmede brugdoeken wordt via een toestemmingsbrief een marktconforme vergoeding in rekening gebracht; voor het plaatsen van een gedenksteen voor een verkeerslachtoffer wordt in de toestemmingsbrief geen vergoeding in rekening gebracht omdat het hier gaat om een tijdelijk karakter.

Nr. Verpachting – uitgangspunten prijsvaststelling

- 5.26 De vergoedingen zijn gebaseerd op het Pachtnormenbesluit.
- 5.27 De gemeente sluit, vanwege de flexibele aard, liberale pachtovereenkomsten (geliberaliseerde pacht). Daarbij heeft de gemeente de mogelijkheid om de pachtovereenkomst jaarlijks op te zeggen. Bij einde van een pachtovereenkomst sluit de gemeente een nieuwe pachtovereenkomst met de pachter of zoekt de gemeente een geschikte nieuwe pachter.
- 5.28 Als er extra (beperkende) voorwaarden in een pachtovereenkomsten wordt opgenomen wordt de volgende korting toegepast:
- kansrijke weidevogelgebieden 40 %;
- voor overige graslandpercelen 10 %;
- voor bouwland 20 %.

Nr Optie – uitgangspunten

- 5.29 Om langdurig en onnodig beslag op de bouwgrond te voorkomen wordt voor het verlenen van een optie een vergoeding in rekening gebracht. Deze vergoeding geldt voor particulieren alleen bij de eerste uitgifte van de vrije bouwkvavels en voor iedere uitgifte van bedrijfskvavels aan ondernemers. Als er een koopovereenkomst tot stand komt wordt de optievergoeding in mindering gebracht op de koopsom.

Nr Bedrijfsmatig gebruik gemeentewater – verhuur

- 5.30 De huurprijs bedraagt 10% van de grondwaarde per m².
Op het moment van vaststelling van deze beleidslijn bedraagt de jaarlijkse huursom € 5,00 per m² (prijspeil 2025). De aanvangshuurprijs is vast voor een periode van 5 jaar en zal in geval van verlenging van de huurovereenkomst voor eenzelfde periode van 5 jaar worden aangepast aan de hand van het op dat moment geldende grondprijzenbeleid (met dien verstande dat de herziene huurprijs niet lager zal zijn dan de tot dan toe geldende huurprijs).
- 5.31 De huidige huurders komen voor ingroeieregeling A in aanmerking, zoals nader uitgewerkt in de beleidsnotitie bedrijfsmatig gebruik gemeentewater grenzend aan eigen kade ondernemer Gemeente Súdwest-Fryslân 2023 (C23.000094).
- 5.32 De huidige gedoogsituaties komen voor ingroeieregeling B in aanmerking, zoals nader uitgewerkt in de beleidsnotitie bedrijfsmatig gebruik gemeentewater grenzend aan eigen kade ondernemer Gemeente Súdwest-Fryslân 2023 (C23.000094).
- 5.33 Nieuwe huuraanvragen (vanaf moment vaststelling beleidslijn) beginnen met een aanvangshuursom conform het vastgestelde prijspeil van het betreffende jaar waarin de huurovereenkomst wordt aangegaan (er geldt geen ingroeieregeling).
- 5.34 Nieuwe huurprijzen zullen niet lager zijn dan € 100,00 per jaar om daarmee de gemeentelijke kosten in verband met administratie, incasso etc. te dekken.
- Nr Bedrijfsmatig gebruik gemeentewater – verkoop
- 5.35 Eventuele verkoop vindt plaats tegen de grondwaarde per m².
Op het moment van vaststelling van deze beleidslijn bedraagt de grondwaarde € 50,00 per m² (prijspeil 2025).
- 5.36 Er wordt rekening gehouden met de waarde en de ligging van het waterperceel.
- Toelichting:*
Uit meerdere taxaties is gebleken dat de grondwaarde van de betreffende water(bodem)percelen als bedoeld in deze beleidsnotitie, namelijk grenzend aan de eigen kade van de ondernemer, in de gehele gemeente gelijk aan elkaar zijn. Namelijk een grondwaarde van € 50,00 per m². Dit is onder meer toe te schrijven aan het feit dat de betreffende water(bodem)percelen grenzen aan de eigen kade van de ondernemer waardoor niemand anders belang heeft bij het betreffende water(bodem)perceel.
- 5.37 Als er sprake is van een overduidelijke meerwaarde dan wordt de grondprijs met minimaal 50% verhoogd.
Toelichting:
Wanneer het aan te kopen water(bodem)perceel een aanzienlijk waarde vermeerderend effect heeft op het bestaande bezit van de bedrijfsmatige gebruiker (het aangrenzende hoofdperceel) kan de grondprijs met minimaal 50% worden verhoogd.
- 5.38 Als er sprake is van factoren die een verlaging van de waarde tot gevolg hebben, dan wordt de betreffende grondprijs met maximaal 50% verlaagd.
Toelichting:
Wanneer het aan te kopen water(bodem)perceel water belast is met bijzondere erfdiensbaarheden, nadelige bodemgesteldheid of extra onderhoud kan de grondprijs met maximaal 50% worden verlaagd.
- 5.39 De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de waarde van het betreffende water(bodem)perceel te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur, welke taxatie als uitgangspunt voor een eventuele verkoop kan dienen.

5.2 Prijslijst

Alle prijzen voor de verkoop, verhuur, het vestigen van een opstalrecht en andere vergoedingen zijn opgenomen in de bijgevoegde prijslijst (Bijlage 7.1). De prijslijst wordt jaarlijks door het college vastgesteld.

5.3 Gebruik van gemeentegrond zonder schriftelijke overeenkomst

Als er gemeentegrond zonder schriftelijke overeenkomst in gebruik is of wordt genomen onderneemt de gemeente actie om bewijsproblemen en daarmee samenhangend een beroep op verjaring (artikel 3:105 juncto 3:306 BW) te voorkomen. De gemeente zet in op verkoop, het omzetten van het gebruik in een schriftelijke huurovereenkomst of beëindiging van het gebruik.

Ingebruikname van gemeentegrond kan grote gevolgen hebben voor de dagelijkse praktijk van de gemeente zoals verlies van eigendom door verjaring, beperking van het onderhoud, strijd met wet- en regelgeving (zoals Wet markt en overheid) of ongewenste precedentwerking.

“Oude” situaties van ingebruikname zijn lastiger te beëindigen. Vaak wordt door de gebruiker een beroep op verjaring gedaan welke inhoudelijk door de gemeente weerlegd moet worden. Wanneer de gemeente daarin slaagt wordt ook dan de keuze gemaakt tussen beëindiging, verkoop of verhuur. Pas als er onomstotelijk bewijs voor verjaring wordt aangedragen stemt de gemeente met de verjaring in. De gemeente stelt dan voor om over te gaan tot inschrijving hiervan in het Kadaster. De verkrijger tekent hiervoor een verklaring van verjaring en een volmacht die door de gemeente is opgesteld. De notaris- en kadasterkosten die hieruit voortvloeien, zijn voor rekening van de verkrijger. De hiervoor genoemde aanpak wordt de komende jaren voortgezet.

Hoofdstuk 6 Procedures

De gemeente wil open en transparant handelen waarbij gelijke gevallen op een gelijke wijze worden beoordeeld en behandeld. Een eenduidige behandeling betreffende het juridisch eigendomsbeheer draagt bij aan die openheid en transparantie. In dit hoofdstuk worden de procedures beschreven hoe om te gaan met de verschillende vormen van juridisch eigendomsbeheer. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen een procedure waarbij de gemeente een verzoek van een derde ontvangt en een procedure waarbij het initiatief voor juridisch eigendomsbeheer bij de gemeente ligt.

Een besluit om af te wijken van de procedures is voorbehouden aan het college. De gemeente mag aanvullende criteria stellen mits deze vooraf bekend worden gemaakt. Nieuw toegevoegd is de proce-

dure voor het bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater (nummer 6.32 tot en met 6.36) en een wijziging in de verpachting van gronden (nummer 6.8).

- Nr Verkoop of verhuren van onroerende zaken (geen panden of bouw kavels) – procedure
- 6.1 Registratie van de ontvangst van het verzoek in Corsia.
- 6.2 Eerste beoordeling op basis van feiten, beleid en wet; verzoek direct afwijzen als dit helder is.
- 6.3 Intern advies vragen (ROEZ, betreffende teams van Ruimte zoals wegen, kabels en leidingen, groenbeheer etc.).
- 6.4 Clic melding doen; kosten verhalen bij overeenstemming over verkoop of verhuur.
- 6.5 Besluit door teammanager Vastgoed en bekend maken (door ondertekening grondaanbieding of huurovereenkomst).
- Nr Verpachting van agrarische grond
Het betreft geliberaliseerde pacht
- 6.6 De agrarische gronden worden verpacht waarbij de pachtovereenkomst jaarlijks kan worden opgezegd.
- 6.7 Als de gemeente de agrarische grond (nog) niet nodig heeft en er verder geen bijzonderheden zijn wordt pachtovereenkomst jaarlijks stilzwijgend verlengd.
- 6.8 Als een pachtovereenkomst afloopt en de pachter wenst deze te verlengen dan wordt de pachtgrond opnieuw aangeboden aan de pachter; het voornemen om een nieuwe pachtovereenkomst te sluiten wordt niet gepubliceerd.
- 6.9 Als de pachter de pachtovereenkomst beëindigt en de gemeente de agrarische grond opnieuw wenst te verpachten dan wordt een nieuwe pachter gezocht conform het Didam-arrest. Hierbij heeft een pachter, die zijn bedrijf (het meest) nabij de agrarische grond heeft gevestigd, de voorkeur welk criterium wordt meegenomen inde uitgifteprocedure.
- Nr Verkoop panden – procedure
Op verzoek of initiatief van de gemeente
- 6.10 De gemeente (manager vastgoed) geeft een taxatieopdracht aan een externe, onafhankelijke deskundige om de waarde te bepalen; het college stelt de verkoopmethode, verkoopmarges eventuele aanvullende criteria vast
- 6.11 Publicatie van de voorgenomen verkoop op de gemeentelijke website en/of Funda, sociale media en weekbladen. De publicatie bevat: adres/kadastrale naam van het pand, korte omschrijving van het pand incl. bestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, vaste koopsom dan wel bodemprijs, contactpersoon bij de gemeente inclusief telefoonnummer, wijze van reageren en toewijzing en eventuele bijzondere selectiecriteria
- 6.12 Gegadigden kunnen binnen de reactietermijn van tenminste 15 dagen via een reactieformulier hun belangstelling kenbaar maken. Als de gemeente een bodemprijs hanteert zal ook de (voorwaardelijke) biedprijs door gegadigde kenbaar moeten worden gemaakt
- 6.13 Als de gemeente een vaste koopsom hanteert wordt bij gelijkwaardigheid het pand toegewezen door loting. Bij de loting kunnen gegadigden aanwezig zijn. Wanneer de gemeente een bodemprijs hanteert wordt het pand toegewezen aan de hoogste bieder.
- 6.14 De gegadigde wordt binnen 5 werkdagen na de toewijzing schriftelijk geïnformeerd en ontvangt een overeenkomst. De overeenkomst geldt als een aanbod. De gegadigde dient de overeenkomst binnen de gestelde termijn te tekenen of te reageren op de inhoud. Een niet tijdige reactie door de gegadigde of een inhoudelijke reactie op de hoogte van de koopsom, de ligging of de bestemming kan door de gemeente worden aangemerkt als een afwijzing van het aanbod. Bij afwijzing van het aanbod ontvangt de eerstvolgende op de lijst van de loting een aanbod. Toewijzing wordt (anoniem) bekend gemaakt op de website. Overige gegadigden ontvangen een afschrijving.
- Nr Verkoop van vrije bouw kavels (geen bedrijfskavels) – procedure
- 6.15 De kavelrijzen staan vast en zijn gebaseerd op de Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijzen (jaarlijkse Grondprijsbrief).
- 6.16 Publicatie van de voorgenomen verkoop (eerste uitgifte) op de gemeentelijke website, sociale media en weekbladen. De publicatie bevat: adres/kadastrale naam van de kavel(s), korte omschrijving van de kavel(s) en het nieuwbouwplan incl. bestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, koopsom, contactpersoon bij de gemeente incl. telefoonnummer, wijze van reageren plus wijze van toewijzing en eventuele bijzondere, door de gemeente te formuleren, selectiecriteria.
- 6.17 Gegadigden kunnen binnen de reactietermijn via een reactieformulier hun belangstelling voor één of meer kavels kenbaar worden gemaakt.
- 6.18 Toewijzing vindt plaats via loting tenzij bijzondere selectiecriteria en andere toewijzing bepalen.
- 6.19 Als de gemeente een vaste koopsom hanteert wordt bij gelijkwaardigheid de kavel(s) toegewezen via loting door een notaris. Uitgangspunt is dat een particulier niet twee kavels toegewezen kan krijgen. Heeft een particulier een kavel toegewezen gekregen dan doet hij/zij niet meer mee in de verdere verloting of toewijzing op grond van hoogste bieding.
- 6.20 Na de loting wordt de gegadigde 5 werkdagen na de toewijzing schriftelijk geïnformeerd en ontvangt de gegadigde een optieovereenkomst (met optievergoeding). De gegadigde dient de overeenkomst binnen de gestelde termijn te tekenen of te reageren op de inhoud. Een niet tijdige reactie of een inhoudelijke reactie op de hoogte van de koopsom, de ligging of de bestemming kan door de gemeente worden aangemerkt als een afwijzing van het aanbod. Toewijzing wordt (anoniem) bekend gemaakt op de website. Overige gegadigden ontvangen een afschrijving. Na afloop van de gestelde termijn worden de niet verkochte bouw kavels opnieuw geloot volgens de procedure. Daarmee eindigt de eerste uitgifte van bouw kavels.
- 6.21 Na de eerste uitgifte van bouw kavels vindt de verkoop van de niet verkochte bouw kavels plaats via publicatie op de gemeentelijke website, sociale media en weekbladen. Verkoop vindt dan plaats aan belangstellende die zich het eerst meldt.
- Nr Loting van vrije bouw kavels – procedure
- 6.22 Alle gegadigden dienen zich op te geven door middel van door de gemeente te verstrekken opgaveformulier.
- 6.23 Aan alle gegadigden wordt door een notaris of een ambtenaar een nummer toegekend, beginnend vanaf 1 en daarna oplopend.

- 6.24 Er zal vervolgens in het openbaar, op een bij aanvang van de inschrijving te noemen locatie, een verloting plaatsvinden. Alle gegadigden kunnen hierbij aanwezig te zijn. Ook dienen er twee vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig te zijn.
- 6.25 Bij de verloting zal de notaris of de ambtenaar uit een koker een nummer trekken, welk nummer correspondeert met een gegadigde.
- 6.26 De gegadigde die bij het betreffende nummer hoort krijgt de kavel toegewezen. In geval van verkoop van meerdere onroerende zaken krijgt de gegadigde het recht om een onroerende zaak/kavel aan te wijzen welke hij in eigendom wenst te verwerven.
- 6.27 Er wordt net zo lang door geloot tot dat alle kavels zijn geloot. Als een inschrijver afziet van het kopen door de kavel, dan wordt de kavel toegewezen aan de eerstvolgende op de reservelijst.

- Nr Verkoop bedrijfskavels – procedure
- 6.28 De kavelprijzen staan vast en zijn gebaseerd op de Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijzen (jaarlijkse Grondprijsbrief).
- 6.29 Een belangstellende heeft belangstelling voor de aankoop van een bedrijventerrein of een bouwka­vel. De gemeente beoordeelt het verzoek en bij instemming wordt er een optie-overeenkomst (met optievergoeding) aangeboden. Bij niet tijdige betaling komt er geen optieovereenkomst tot stand.
- 6.30 Als een belangstellend gebruik wil maken van de optie stuurt hij de optieovereenkomst getekend terug binnen 10 werkdagen na verzending door de gemeente. Bij niet tijdige verzending door de belangstellende komt er geen optieovereenkomst tot stand.
- 6.31 De optieovereenkomst kan op verzoek éénmalig tegen vergoeding worden verlengd.
- 6.32 Als de belangstellende de bedrijfskavel wenst te kopen wordt dit schriftelijk kenbaar gemaakt aan de gemeente binnen de in de optieovereenkomst gestelde termijn.
- 6.33 De belangstellende ontvangt vervolgens binnen 14 dagen een koopovereenkomst. Deze overeenkomst geldt als een aanbod. De belangstellende dient de overeenkomst binnen de gestelde termijn te tekenen of te reageren op de inhoud. Een niet tijdige reactie door de gegadigde of een inhoudelijke reactie op de hoogte van de koopsom, de ligging of de bestemming kan door de gemeente worden aangemerkt als een afwijzing van het aanbod. Als er een koopovereenkomst tot stand komt wordt de betaalde optievergoeding in mindering gebracht op de aankoopsom.
- Nr Bedrijfsmatig gebruik gemeentewater
- 6.34 Registratie van de ontvangst van het verzoek in Corsa.
- 6.35 Eerste beoordeling op basis van feiten, beleid, wet- en regelgeving; verzoek direct afwijzen als dit helder is.
- 6.36 Intern advies vragen (team ROEZ, Water etc.); evt. verzoek afwijzen als dit helder is.
- 6.37 Publicatie van de voorgenomen verhuur/ verkoop op de gemeentelijke website.
- 6.38 Besluit door manager Vastgoed en bekend maken via het ondertekenen en toezenden van de huurovereenkomst of grondaanbieding.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

7.1 Bijlage

De Prijslijst 2025 is als bijlage opgenomen bij deze beleidsnota. De prijzen gelden voor de hele gemeente tenzij anders aangegeven.

7.2 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden de dag na publicatie in het Gemeenteb­lad in werking.

De Beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021– 2025 gemeente Súdwest-Fryslân wordt ingetrokken. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsnota Juridisch eigendomsbeheer 2025-2029 Gemeente Súdwest-Fryslân.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van 11 maart 2025,

Mr. drs. J.A. de Vries, burgemeester

W.J. Sikkes, waarnemend gemeentesecretaris