

## Verlenging Beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021– 2025 Gemeente Súdwest-Fryslân en vaststelling prijslijst 2025

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

heeft overwogen dat:

- op 15 december 2020 de Beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer 2021-2025 is vastgesteld en deze notitie is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 21 januari 2021, nummer 23729;
- de prijslijst die onderdeel uitmaakt van de beleidsnotitie, jaarlijks wordt vervangen door een geactualiseerde prijslijst voor het toepasselijke jaar;
- op 7 januari 2025 de prijslijst voor het jaar 2025 is vastgesteld en tevens is besloten de geldigheidsduur van de beleidsnotitie te verlengen tot en met 31 december 2025;

gelezen het voorstel van 7 januari 2025;

gelet op Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

besluit:

de Beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021 – 2025 Gemeente Súdwest-Fryslân, vastgesteld op en gepubliceerd in Gemeenteblad, te verlengen tot en met 31 december 2025 en geconsolideerd bekend te maken, inclusief de Prijslijst vastgoed 2025, vastgesteld op 7 januari 2025.

### Inhoudsopgave

1. Hoofdstuk 1 Algemeen
  - 1.1 Inleiding en leeswijzer
  - 1.2 Doel en geldigheidsduur
  - 1.3 Juridisch kader
2. Hoofdstuk 2 Vormen van juridisch eigendomsbeheer
3. Hoofdstuk 3 Afwegingskader voor besluitvorming
4. Hoofdstuk 4 Uitgangspunten grondprijzen en prijslijst
  - 4.1 Uitgangspunten
  - 4.2 Prijslijst
  - 4.3 Gebruik van gemeentegrond zonder schriftelijke overeenkomst
5. Hoofdstuk 5 Procedures
6. Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

### Hoofdstuk 1 Algemeen

#### 1.1 Inleiding en leeswijzer

Op 14 maart 2017 hebben burgemeester en wethouders de beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2017 vastgesteld. De notitie heeft een looptijd van vier jaar en moet worden geactualiseerd. De Beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021-2025 is het resultaat.

De Nota Grondbeleid 2015-2019 vormt het kader voor de beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer. De Nota Grondbeleid zal naar verwachting in 2021 opnieuw door de Gemeenteraad worden vastgesteld. De Nota Grondbeleid 2015-2019 heeft betrekking op de gemeentelijke bouwgrondexploitatie en bevat beleidsuitgangspunten voor het grondbeleid, de grondverwerving en grondbeleid in relatie tot de ruimtelijke ordening en samenwerkingsmodellen. De grondprijzen voor bouw kavels voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren worden jaarlijks vastgesteld in de Nota Grondprijzen. Deze Beleidsnotitie beperkt zich voor wat betreft de bouwgrond daarom tot de procedure voor de verkoop van bouw kavels.

In de Beleidsnotitie 2017 is aangegeven dat het beleid met betrekking tot het bedrijfsmatig verhuur van gemeentewater in de tweede helft van 2017 aan het college zou worden voorgelegd. Helaas is dit niet gelukt. Mede ook vanwege de gevolgen voor de ondernemers en daarbovenop de Coronacrisis is afgesproken om deze actie in 2021 verder op te pakken. Het beleid heeft betrekking op de voorwaarden en de prijzen voor het bedrijfsmatig verhuren van gemeentewater. Dit onderdeel blijft in deze Beleidsnotitie dus onbesproken. In afwachting van en voorstel worden de huidige huur- en verkoopprijzen gehanteerd. In Hoofdstuk 2 worden de belangrijkste vormen van juridisch eigendomsbeheer omschreven. De afwegingen die worden gemaakt bij een besluit, bijvoorbeeld om een perceel grond te verkopen, zijn verwoord in Hoofdstuk 3. Vervolgens staan in Hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het vaststellen van de grondprijzen. De prijzen zijn opgenomen in de prijslijst (Bijlage 1). Deze prijslijst kan jaarlijks door het college worden herzien. Tenslotte worden in Hoofdstuk 5 de procedures beschreven voor het juridisch eigendomsbeheer.

## 1.2 Doel en geldigheidsduur

Het doel van deze Beleidsnotitie is voor de vormen van juridisch eigendomsbeheer een helder en eenduidig beleid vast te stellen. Het feitelijk beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed maakt geen onderdeel uit van deze beleidsnotitie. De Beleidsnotitie heeft een looptijd van vier jaar (2021 tot 2025). Nieuwe verzoeken worden beoordeeld aan de hand van het geactualiseerde beleid. Met de vaststelling van deze Beleidsnotitie komt de notitie Juridisch eigendomsbeheer 2017 te vervallen.

## 1.3 Juridisch kader

De Gemeente heeft als eigenaar van vastgoed de nodige vrijheid van handelen. Wel is de Gemeente gebonden aan de wettelijke voorschriften (bijvoorbeeld het Burgerlijk Wetboek) en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur (zorgvuldigheid, gelijkheid etc.).

De gemeente mag in principe geen staatsteun verlenen. De regels voor staatsteun gelden alleen voor economische activiteiten die de gemeente verricht met ondernemingen en dus niet voor particulieren. Om ongeoorloofde staatsteun te voorkomen moet de gemeente marktconform handelen. Als de regels voor staatsteun 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 verkoop/verhuur van een perceel grond aan een inwoner moet dus in elk geval kostendekkend zijn, gebaseerd op de waarde van de grond. De gemeenteraad heeft de mogelijkheid tot het vaststellen van een zogenaamde algemeen belangbesluit. Daarbij wordt gemotiveerd aangegeven op welke economische activiteiten de Wet Markt en overheid niet van toepassing is.

Als voorbeeld kan worden genoemd de verhuur van sportvelden die in onze gemeente niet kostendekkend is. Er is behoefte aan een algemeen belangbesluit. Het opstellen van een algemeen belangbesluit ligt bij Team Juridische Zaken.\*

## Hoofdstuk 2 Vormen van juridisch eigendomsbeheer

De belangrijkste vormen van juridisch eigendomsbeheer zijn:

- a. **Verkoop:** De gemeente kan overgaan tot verkoop van een perceel grond, bouwkavels en panden. Het eigendom en daarmee ook het beheer en onderhoud gaan daarbij over op de kopende partij. In de te sluiten koopovereenkomst kan maatwerk geleverd worden door juridisch afdwingbare bepalingen op te nemen voor wat betreft het gebruik en beheer (o.a een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding).
- b. **Verhuur :** Door verhuur van een perceel grond of een pand gaat de eigendom niet over en blijft de gemeente eigenaar. De huurder krijgt het perceel grond of de kavel of pand in gebruik en dient op basis van de wettelijke regeling een vergoeding te betalen. Naast de wettelijk voorgeschreven bepalingen zijn partijen vrij om nadere afspraken vast te leggen in een huurovereenkomst.
- c. **Pacht :** Pacht ziet op verhuur van gronden, specifiek ten behoeve van agrarisch gebruik. De gemeente beschikt in totaal over ongeveer 650 hectare agrarische grond. Daarvan valt ongeveer 200 hectare als strategische grond binnen het Grondbedrijf. De meeste grond ligt rond Sneek. De gemeente heeft ongeveer 375 hectare grond verpacht, 20 hectare reguliere pacht (langdurig), 355 hectare wordt jaarlijks verpacht.

- d. **Erfpacht:** Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een aan een ander toebehorend perceel grond of pand te houden en te gebruiken. Voor dit recht kan een geldelijke tegenprestatie worden bedongen. Een erfpachter heeft een sterke rechtspositie ten opzichte van de grondeigenaar.
- e. **Opstalrecht:** Het recht van opstal is een zakelijk recht waarmee een onroerende zaak (grond of een pand) wordt bezwaard. Opstalhouder wordt eigenaar van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een clubgebouw) en de gemeente blijft eigenaar van de grond. Voor de verkrijging van het recht van opstal kan een eenmalige of jaarlijkse vergoeding aan de grondeigenaar worden bedongen. Wanneer niet wordt overgegaan tot de vestiging van een recht van opstal gaat het clubgebouw door natrekking in eigendom en beheer over naar de gemeente.
- f. **Bruikleen:** bij bruikleen wordt grond of een pand om niet in gebruik gegeven. Er is dus geen tegenprestatie verschuldigd.
- g. **Huurkoop:** bij huurkoop is sprake van een koopovereenkomst op afbetaling waarbij de verkochte zaak wel wordt geleverd maar pas in eigendom overgaat als de volledige koopsom is betaald.
- h. **Aankoop:** De gemeente kan overgaan tot aankoop van grond, kavels en panden. Het eigendom en daarmee ook het beheer en onderhoud gaan daarbij over op de gemeente. In de te sluiten koopovereenkomst kan maatwerk geleverd worden door juridisch afdwingbare bepalingen op te nemen voor wat betreft het gebruik en beheer.
- i. **Optie:** het recht om een bedrijventerrein of vrije bouwkvavel in eigendom te verwerven onder de in de overeenkomst genoemde voorwaarden.

### Hoofdstuk 3 Afwegingskader voor besluitvorming

Voor het nemen van een besluit, bijvoorbeeld voor de verkoop van grond, vindt een afweging van belangen plaats. Hierbij kan het bestaande afwegingskader (beleidsnotitie 2017-2021) worden toegepast met enige aanpassingen op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren.

| Juridisch eigendomsbeheer | Afwegingskader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verhuur, verkopen grond   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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;</li> <li>2. Het perceel grond maakt geen deel uit van een lopende grondexploitatie;</li> <li>3. Het perceel grond betreft geen functioneel of structureel groen en geldt niet als beeldbepalend (dus geen functionele delen van bermen, groenstroken etc.);</li> <li>4. Het perceel grond sluit logisch en direct aan bij de eigendom van verzoeker zodat sprake is van een acceptabele verkaveling;</li> <li>5. Huurders komen niet in aanmerking voor koop van een perceel grond naast het gehuurde; bij uitzondering is verhuur een mogelijkheid;</li> <li>6. Verkoop of verhuur van een perceel grond vindt niet plaats als dit ongewenste gevolgen heeft voor bijvoorbeeld het onderhoud, de verkeersveiligheid of het leefgenot van omwonenden;</li> <li>7. Als er kabels of leidingen in de grond liggen dienen Nutsbedrijven in te stemmen met de verkoop of verhuur;</li> <li>8. 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;</li> <li>9. Percelen 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.</li> </ol> |
| Verhuur van gebouwen      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De gemeente brengt tenminste de integrale kostprijs in rekening.</li> <li>2. Bij verhuur van woningen is de gemeente gebonden aan de maximale huurprijsgrenzen.</li> <li>3. In de meeste gevallen zal de wettelijke regeling van verhuur bedrijfsruimte (artikel 7: 230a BW of 7: 290 BW) dwingend van toepassing zijn.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Huur van gebouwen         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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 een actueel referentiekader beschikbaar is.</li> <li>2. In de meeste gevallen zal de wettelijke regeling van verhuur bedrijfsruimte (artikel 7: 230a BW of 7: 290 BW) van toepassing zijn.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verkoop van panden        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stelt jaarlijks een lijst op van panden die verkocht kunnen worden. Bij deze lijst wordt beoordeeld of de panden voor de uitoefening van gemeentelijke taken of toekomstige ontwikkelingen nog noodzakelijk zijn.</li> <li>2. Na vaststelling van de lijst vindt er via een externe taxatie verkoop plaats.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pacht                     | Agrarische grond die voorlopig niet nodig is voor een toekomstige planontwikkeling wordt zolang kortdurend (maximaal drie jaar) verpacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erfpacht            | Een bouwkaavel kan in erfpacht worden uitgegeven (beleidsnota erfpacht 2016); voor het overige wordt erfpacht niet toegepast, mede ook omdat er weinig vraag naar is.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Opstalrecht         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Er kan een recht van opstal worden gevestigd als de gemeente de eigendom van de grond wenst te houden;</li> <li>2. De voorwaarden worden per geval bepaald.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bruikleen           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De gemeente geeft slechts bij hoge uitzondering een perceel grond schriftelijk in bruikleen, voorbeeld om een beroep op verjaring tegen te gaan. De bruikleen wordt beëindigd als de grondgebruiker verhuist.</li> <li>2. Bestaande mondelinge of schriftelijke bruikleenovereenkomst worden zo mogelijk omgezet in een huur- of koopovereenkomsten of via een overgangsregeling beëindigd.</li> </ol> |
| Huurkoop            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het perceel grond kan worden verkocht (zie afwegingskader verkoop,verhuur);</li> <li>2. Huurkoop is bij uitzondering mogelijk, op basis van bijzondere omstandigheden, een en ander ter beoordeling aan de gemeente.</li> </ol>                                                                                                                                                                        |
| 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.                                                                                                                                             |
| 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.                                                                         |
| Optieovereenkomst   | Als een bedrijventerrein of een bouwkaavel beschikbaar is kan er onder voorwaarden een optie worden verleend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Hoofdstuk 4 Uitgangspunten grondprijzen en prijslijst

### 4.1 Uitgangspunten

Mede gelet op het bestaande beleid wordt voorgesteld om voor het vaststellen van de grondprijzen de volgende uitgangspunten te hanteren.

- |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.  | 1. Verkoop van grond - uitgangspunten prijsvaststelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.1A | Er wordt geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden van de grond.<br>Toelichting:<br>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 bestemmingsplan geen bebouwing toestaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.2  | Er wordt rekening gehouden met de waarde en de ligging van de grond.<br>Toelichting:<br>De marktwaarde in een grotere kern is namelijk anders dan de waarde van de grond in een kleine kern of het buitengebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.3  | Er wordt onderscheid gemaakt tussen percelen grond ten behoeve van woon- en bedrijfsdoeleinden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.4  | Als er sprake is van een overduidelijke meerwaarde dan wordt de grondprijs met minimaal 50% verhoogd.<br>Prijsverhogende elementen zijn onder meer: ligging aan water, vrij uitzicht en bovengemiddelde waardestijging van de woning door toevoeging van de aan te kopen grond.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.5  | Als er sprake is van factoren die een verlaging van de waarde tot gevolg hebben dan wordt de betreffende grondprijs met maximaal 50 % verlaagd.<br>Een prijsverlagend element is bijvoorbeeld de zeer slechte kwaliteit van de grond.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.6  | 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.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.7  | Het bepaalde in de nummers 1.1 tot en met 1.6 geldt niet voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de verkoop van (delen van) sloten en waterovergangen voor slootdemping; de verkoopprijs bedraagt 50 % van de verkoopprijs van snippergroen;</li> <li>• de verkoop van water voor bedrijfsmatig gebruik; in afwachting van een voorstel over verhuur/verkoop van bedrijfsmatig gebruik van water wordt het bestaande tarief gehanteerd;</li> <li>• de verkoop van grond voor transformatorkasten voor nutsbedrijven; hier wordt een afwijkende, marktconforme vergoeding gehanteerd.</li> </ul> |
| 1.8  | Bij verkoop wordt de aanwezige walbeschoeiing mee verkocht. Afhankelijk van de onderhoudsstaat van de walbeschoeiing, zulks ter beoordeling aan de gemeente, kan de koopprijs eventueel worden verlaagd (zie 1.5). Op verzoek van de koper kan de gemeente de walbeschoeiing voor de overdracht vervangen waarbij de kosten voor rekening van de koper zijn.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nr.  | 2. Verhuur van grond – uitgangspunten prijsvaststelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1  | De huurprijs voor overhoeken (niet bedrijfsmatig) bedraagt 5% van de verkoopprijs per m <sup>2</sup> , voor overhoeken die bedrijfsmatig worden gebruikt is de huurprijs 10 % van de verkoopprijs per m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- 2.2 De huurprijs voor reclame- en informatieborden is marktconform.
- 2.3 De huurprijs voor gemeentegrond voor burgerinitiatieven (buurttuinen etc.) is in 2014 bij afzonderlijk besluit vastgesteld op € 50,00 per jaar en blijft ongewijzigd.
- 2.4 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.
- 2.5 Nieuwe huurprijzen zullen niet lager zijn dan € 50,00 per jaar om daarmee de gemeentelijke kosten in verband met administratie, incasso e.d. te dekken.

Nr. 3. Opstalrecht - uitgangspunten prijsvaststelling

*De gemeente vestigt regelmatig een opstalrecht voor opstellen op gemeentelijke eigendommen. Voorbeelden van deze opstellen zijn: kabels en leidingen, zonnepanelen, sportgebouwen, kaatsmuren, zendmasten, steigers, viskiosken, pannakooien, stroomkasten, een waterskibaan en vetvangputten. Door het vestigen van een opstalrecht wordt voorkomen dat de gemeente door natrekking eigenaar wordt van het opstal. Voor het gebruik van gemeentergrond is een vergoeding (retributie) verschuldigd.*

- 3.1 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 en de vergoeding van € 50,00 is in 2013 afgestemd met de bevestigingsdienst.
- 3.2 Voor zendmasten wordt een commerciële vergoeding in rekening gebracht die mede gebaseerd is op het tarief in andere gemeenten.
- 3.3 Voor kabels en leidingen wordt een marktconforme vergoeding per m1 vastgesteld.
- 3.4 Voor zonnepanelen wordt een marktconforme vergoeding vastgesteld, per paneel of per m2.
- 3.5 Voor de overige objecten bedraagt de vergoeding 4 % van de waarde van de grond met een minimum bedrag van € 100,00 per jaar.
- 3.6 De looptijd van het opstalrecht bedraagt minimaal 10 en maximaal 30 jaar met verlengingsmogelijkheden.
- 3.7 De retributie staat voor 5 jaar vast en wordt niet jaarlijks geïndexeerd; na 5 jaar wordt de vergoeding geïndexeerd.  
Basis: De jaarlijkse retributie wordt vanaf 1 januari \* 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.
- 3.8 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.

Nr. 4. Privaatrechtelijke toestemmingen (als eigenaar) – uitgangspunten prijsvaststelling

- 4.1 Voor het plaatsen van een zendmast wordt een commerciële vergoeding in rekening gebracht.
- 4.2 Voor het plaatsen van een pinautomaat wordt een marktconforme vergoeding gehanteerd.
- 4.3 Voor het plaatsen van infopanelen, gedenkstenen, monumenten en plaquettes alsmede brugdoeken wordt een marktconforme vergoeding in rekening gebracht; voor het plaatsen van een gedenksteen voor een verkeerslachtoffer wordt geen vergoeding in rekening gebracht omdat het hier gaat om een tijdelijk karakter.

Nr. 5. Verpachting – uitgangspunten prijsvaststelling

- 5.1 De vergoedingen zijn gebaseerd op het Pachtnormenbesluit.
- 5.2 De gemeente sluit, vanwege het flexibele aard, liberale pachtovereenkomsten (geliberaliseerde pacht). De looptijd van nieuwe pachtovereenkomsten bedraagt maximaal drie jaar met de mogelijkheid om de overeenkomst 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.

Nr. 6. Optie – uitgangspunten

- 6.1 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 bouw kavels en voor iedere uitgifte van bedrijfskavels aan ondernemers. Als er een koopovereenkomst tot stand komt wordt de optievergoeding in mindering gebracht op de koopsom.

## 4.2 Prijslijst

Alle prijzen voor de verkoop, verhuur, het vestigen van een opstalrecht en andere vergoedingen zijn opgenomen in de bijgevoegde prijslijst (Bijlage 1). De prijslijst kan jaarlijks door het college worden herzien.

## 4.3 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 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. Als er voldoende bewijs voor verjaring wordt aangedragen dan 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 kadastrerkosten die hieruit voortvloeien, zijn voor rekening van de verkrijger. De hiervoor genoemde aanpak wordt de komende jaren voortgezet.

## Hoofdstuk 5 Procedures

De gemeente wil open en transparant handelen waarbij gelijk 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.

### Nr. 7. Verkoopen of verhuren van onroerende zaken (geen panden of bouw kavels) – procedure

- 7.1 Registratie van de ontvangst van het verzoek in Corsa.
- 7.2 Eerste beoordeling op basis van feiten, beleid en wet; verzoek direct afwijzen als dit helder is.
- 7.3 Intern advies vragen (ROEZ, Openbare Werken, Groenbeheer etc.).
- 7.4 Clic melding doen; kosten verhalen bij overeenstemming over verkoop of verhuur.
- 7.5 Besluit door teammanager Vastgoed en bekend maken (via grondaanbieding of huurovereenkomst).

### Nr. 8. Verpachting van agrarische grond

Het betreft geliberaliseerde pacht

- 8.1 De agrarische gronden worden voor maximaal drie jaar verpacht waarbij de verpachting jaarlijks kan worden opgezegd.
- 8.2 Als de gemeente de agrarische grond (nog) niet nodig heeft en er verder geen bijzonderheden zijn wordt pachtovereenkomst jaarlijks stilzwijgend verlengd.
- 8.3 Als de pachter de pachtovereenkomst beëindigt en de gemeente de agrarische grond opnieuw wenst te verpachten dan wordt een nieuwe pachter gezocht. Hierbij heeft een pachter, die zijn bedrijf (het meest) nabij de agrarische grond heeft gevestigd, de voorkeur.

### Nr. 9. Verkoop panden – procedure

*Op verzoek of initiatief van de gemeente*

- 9.1 De gemeente geeft een taxatieopdracht aan een externe, onafhankelijke deskundige om de waarde te bepalen; het college stelt de verkoopmethode, verkoopmarges eventuele aanvullende criteria vast
- 9.2 Publicatie van de voorgenomen verkoop op de gemeentelijke website, 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
- 9.3 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
- 9.4 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 hoogsteieder.

- 9.5 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. 10. Verkoop van vrije bouw kavels (geen bedrijfskavels) – procedure
- 10.1 De kavel prijzen staan vast en zijn gebaseerd op de Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijzen.
- 10.2 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.
- 10.3 Gegadigden kunnen binnen de reactietermijn via een reactieformulier hun belangstelling voor één of meer kavels kenbaar maken. Als de gemeente een bodemprijs hanteert zal ook de (voorwaardelijke) biedprijs door gegadigde kenbaar moeten worden gemaakt.
- 10.4 Toewijzing vindt plaats via loting tenzij bijzondere selectiecriteria en andere toewijzing bepalen.
- 10.5 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.
- 10.6 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.
- 10.7 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. 11. Loting van vrije bouw kavels – procedure
- 11.1 Alle gegadigden dienen zich op te geven door middel van door de gemeente te verstrekken opgaveformulier.
- 11.2 Aan alle gegadigden wordt door een notaris of een ambtenaar een nummer toegekend, beginnend vanaf 1 en daarna olopend.
- 11.3 Er wordt 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.
- 11.4 Bij de verloting zal de notaris of de ambtenaar uit een koker een nummer trekken, welk nummer correspondeert met een gegadigde.
- 11.5 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.
- 11.6 Er wordt net zo lang doorgeloot tot dat alle kavels zijn geloot.
- Nr. 12. Verkoop bedrijfskavels – procedure
- 12.1 De kavel prijzen staan vast en zijn gebaseerd op de Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijzen.
- 12.2 Een belangstellende heeft belangstelling voor de aankoop van een bedrijventerrein of een bouw kavel. 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.
- 12.3 Als een belangstellende 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.
- 12.4 De optieovereenkomst kan op verzoek éénmalig tegen vergoeding worden verlengd.
- 12.5 Als de belangstellende de bedrijfskavel wenst te kopen wordt dit schriftelijk kenbaar gemaakt aan de gemenete.
- 12.6 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.

## Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

### 6.1 Bijlagen

De volgende documenten worden als bijlage opgenomen bij de Beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021– 2025 gemeente Súdwest-Fryslân.

- Bijlage I: Prijslijst vastgoed 2025 (de prijslijst wordt jaarlijks vervangen door een geactualiseerde prijslijst voor het toepasselijke jaar).

## **6.2 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021– 2025 gemeente Súdwest-Fryslân.
2. De Beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2021– 2025 is met de publicatie in het Gemeenteblad 2021, nr. 23729, in werking getreden op 27 januari 2021, en bij besluit van 7 januari 2025 verlengd tot en met 31 december 2025.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 7 januari 2025,*

*mr. drs. J.A. de Vries, burgemeester*

*drs. E.K. Strijker, gemeentesecretaris*