

Beleidsregel Prijsbeleid Vastgoed (snippergroen)

Het college van de gemeente Alblasserdam,

In vergadering bijeen op 2 december 2025.

Gelet op artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

door de gemeenteraad op 17 december 2013 de Nota Prijsbeleid Vastgoed Alblasserdam heeft vastgesteld;

in artikel 1.3 van de Nota Prijsbeleid Vastgoed Alblasserdam is opgenomen dat het college van dit beleid kan afwijken als er gefundeerde redenen hiervoor zijn;

het wenselijk is een beleidsregel vast te stellen voor het toepassen van een vaste prijs voor reststroken grond die niet zelfstandig uitgifbaar zijn;

Besluit vast te stellen: Beleidsregel Prijsbeleid Vastgoed (snippergroen).

1. Inleiding

In de Nota Prijsbeleid Vastgoed Alblasserdam is opgenomen dat de marktwaarde voor reststroken grond die niet zelfstandig uitgifbaar zijn, wordt vastgesteld door een onafhankelijk deskundige. Bij voorkeur wordt een deskundige ingeschreven in een taxatieregister ingeschakeld. Door de inschrijving in een taxatieregister moet een deskundige voldoen aan kwaliteitseisen. Echter de regels waaraan een register-taxateur moet voldoen om een waarde vast te stellen onder vermelding van een onderbouwing van de totstandkoming van deze waarde en de kosten die hiervoor in rekening worden gebracht staan vaak niet in verhouding tot de koopprijs van reststroken grond die niet zelfstandig uitgifbaar zijn.

In deze beleidsregel wordt de vaste prijs voor snippergroen (Prijsspeil januari 2025) vastgelegd. Deze prijs is tot stand gekomen op basis van door deskundigen vastgestelde marktwaarden voor reststroken grond in de periode 2021- april 2025. Jaarlijks zal de vaste prijs worden geïndexeerd.

Door het vaststellen en publiceren van deze beleidsregel blijft sprake van een actuele marktwaarde.

2. Beleidsregel

2.1 Beleidsregel vaste prijs reststroken grond die niet zelfstandig uitgifbaar zijn

De waarde voor reststroken grond die niet zelfstandig uitgifbaar zijn en die voor verkoop in aanmerking komen hebben een vaste prijs.

De verkoopprijs bedraagt € 350,00 per m2 kosten koper met een minimumbedrag van € 1.000,00 kosten koper.

Deze vaste prijs wordt gehanteerd voor iedere (toekomstige) activiteit en functie van de reststrook grond die niet zelfstandig uitgifbaar is. Dit betekent dat een reststrook ten behoeve van bijvoorbeeld het gebruik als functie groen of parkeren een gelijke waarde heeft voor het gebruik als functie wonen of centrum-1.

Een taxatie is nodig als gemeente van mening is dat de grond een duidelijk hogere waarde heeft dan de vaste prijs. Dit kan zo zijn als het stuk grond veel waarde toevoegt aan uw gebruik en aan de functie.

2.2 Beleidsregel vaste prijs bij ruiling van reststroken die niet zelfstandig uitgifbaar zijn

De waarde voor reststroken grond die niet zelfstandig uitgifbaar zijn en die in verband met een efficiëntere benutting van gronden voor ruiling in aanmerking komen hebben een vaste prijs.

De verkoopprijs bedraagt € 350,00 per m2 met een minimumbedrag van € 1.000,00 kosten koper.

De gemeente vergoedt per m2 aan te kopen grond € 350,00 per m2.

Alle kosten die verband houden met de ruiling komen niet voor rekening van de gemeente maar voor de andere partij.

Deze vaste prijs wordt gehanteerd voor iedere (toekomstige) activiteit en functie van de reststrook grond die niet zelfstandig uitgifbaar is.

2.3 Beleidsregel indexatie

De prijzen vermeld in deze beleidsregel zijn vastgesteld per januari 2025.

De prijzen worden jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2027 aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2025=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste prijzen worden berekend volgens de formule: de aangepaste prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier

kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast.

Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

3. Inwerkingtreding en citeertitel

3.1 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

3.2 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Prijsbeleid Vastgoed (snippergroen).

Ondertekening

De burgemeester, De secretaris,

J.W. Boersma, M. van Hall