

Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015



1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding voor een Nota Prijsbeleid	3
1.2	Doel van de Nota Prijsbeleid	3
1.3	Uitvoering van de Nota Prijsbeleid	3
2	REGELGEVING	4
2.1	De Wet Ruimtelijke Ordening (Wro)	4
2.2	Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV)	4
2.3	Staatssteun en Wet markt en overheid	4
3	BELEID	5
3.1	Prijsbepaling grond	5
3.2	PALT-afspraken	5
3.3	Snippergroen, niet-groene reststroken en volkstuinen	5
3.4	Pacht	6
3.5	Zakelijke rechten (erfpacht, opstal of vruchtgebruik)	6
3.6	Standplaats voor woonwagens	6
3.7	Gemeentewoningen	7
3.8	Overige gebouwen	7
4	UITGANGSPUNTEN	8
4.1	Bij verkoop	9
4.2	Bij verhuur van gebouwen	9
4.3	Bij verhuur van grond	9
4.4	Bij vestiging van een zakelijk recht	9
4.5	Indexering van huur en vergoeding	10
5	RELATIE MET SUBSIDIEBELEID	11
BIJLAGE 1	Prijzen van snippergroen, niet-groene reststroken en volkstuinen	12
BIJLAGE 2	Begrippenlijst	14

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor een Nota Prijsbeleid

De gemeente Sliedrecht wil een solide financieel beleid voeren, waarbij transparantie een grote rol speelt. Om deze reden is de nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015 opgesteld.

1.2 Doel van de Nota Prijsbeleid

De Nota Prijsbeleid heeft als doelstelling om zowel intern (bestuur en organisatie) als extern (markt en bewoners) inzicht te geven in de wijze van vaststelling van de prijzen (van gronden en vastgoed) op basis van de geldende wet- en regelgeving.

Tevens biedt de nota een handreiking voor de toe te passen methodiek ter bepaling van de uitgifteprijzen die (in de exploitatieplannen) gehanteerd zullen worden. Voor de bepaling van de hoogte van de prijzen ten behoeve van grondexploitaties en het opstellen van prognoses zijn verschillende prijsmethodieken toepasbaar. In deze nota staat omschreven op welke wijze de prijs wordt bepaald, indien er daadwerkelijk wordt overgegaan tot een transactie.

Het beleid van verkoop en verhuur van gronden en vastgoed gaat in principe uit van marktconforme prijzen, mede omdat gemeenten gehouden zijn aan wet- en regelgeving. Wanneer een voorziening in het algemeen belang is, kan van een marktconforme prijs worden afgeweken.

Afhankelijk van de categorie (grond met/zonder gebouw) en wijze van aanbieden (bijvoorbeeld koop of huur) zijn er verschillende methodes om te komen tot een prijs en gelden er verschillende uitgangspunten.

1.3 Uitvoering van de Nota Prijsbeleid

Deze nota is kaderstellend voor de wijze waarop de prijzen worden berekend en voor de hoogte van de prijzen voor de verschillende soorten vastgoed en gronden (waaronder snippergroen, niet-groene reststroken en volkstuinen) die worden genoemd in de drie onderstaande, door de raad vast te stellen, beleidsdocumenten:

- Vastgoedbeleid Sliedrecht 2015,
- Grondbeleid Sliedrecht 2015,
- Groenbeleidsplan Sliedrecht 2015.

Daarnaast heeft deze nota een sterke relatie met regionale afspraken (PALT) en nationale en Europese wetgeving.

Deze nota vormt samen met de nota "Beknopte Handleiding Onroerende Zaaktransacties" d.d. 16 april 2013 de basis voor alle onderhandelingen en transacties met betrekking tot gronden en vastgoed.

De afdeling Ruimte is belast met de uitvoering van deze nota en met het op basis daarvan voorstellen doen over de te hanteren grond- en vastgoedprijzen.

De verhuur en verkoop van gemeentelijke gronden en vastgoed valt onder verantwoordelijkheid en bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Indien er gefundeerde redenen zijn, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van het in deze nota opgestelde prijsbeleid.

Bij transacties met grote (financiële) belangen of bestuurlijke impact zal een voorbehoud voor instemming door de raad dienen te worden gemaakt.

2 REGELGEVING

Bij verkoop, verhuur of andere grond- en/of onroerende zaaktransacties moet de gemeente ten alle tijde onderstaande regelgeving in acht nemen.

2.1 De Wet Ruimtelijke Ordening (Wro)

De Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en worden gewijzigd. Het onderdeel Grondexploitatiewet van de Wro is van belang voor het gemeentelijke grondprijnsbeleid. De centrale doelstelling van de Grondexploitatiewet is te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling (locatie-eisen).

Verder is de relatie tussen grondbeleidsinstrumenten en ruimtelijke planfiguren directer geworden door de inwerkingtreding van de Wro. Zo moet het kostenverhaal zijn verzekerd bij vaststelling van een bestemmingsplan, al dan niet in de vorm van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien een exploitatieplan moet worden vastgesteld dient ook het een en ander te worden bepaald over de uitgifteprijs. Hierdoor ontstaat een koppeling tussen het grondprijnsbeleid en de Grondexploitatiewet.

2.2 Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV)

De Gemeentewet bepaalt dat elke gemeente jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. De BBV schrijft voor dat het gemeentelijke grondbeleid een actuele prognose bevat van de te verwachten resultaten om zodoende een totale inschatting te krijgen van het grondexploitatie resultaat.

2.3 Staatssteun en Wet markt en overheid

Bij ondermeer gebiedsontwikkeling, verkoop, verhuur of vestiging van zakelijke rechten (uitgifte in erfpacht, recht van vruchtgebruik of vestiging opstalrecht voor bovengrondse bouwwerken) moet de gemeente het Europese mededingingsrecht en de Nederlandse mededingingswet in acht nemen. Iedere transactie zal dan ook getoetst worden aan:

- de staatssteunbepalingen, zoals vastgelegd in de artikelen 87 tot en met 89 EG-Verdrag en de uitwerking hiervan in de Mededeling door de Commissie staatssteunelementen verkoop grond en gebouwen.
Het gevolg hiervan is dat bij verkoop van grond of een gebouw er verkocht moet worden via een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure aan de hoogste bieder of dat de marktwaarde ervan vóór de verkoop vastgesteld moet worden door een onafhankelijke taxateur en,
- de Wet Markt en Overheid. Deze wet regelt dat overheden in ieder geval alle integrale kosten van een economische activiteit moeten doorberekenen in de verhuur of verkoopprijs. Economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang zijn uitgezonderd van de Wet Markt en Overheid. De algemeen belangvaststelling vindt plaats door de gemeenteraad. Begin 2015 komt er separaat een voorstel over de Wet Markt en Overheid naar de raad.

3 BELEID

De wijze van totstandkoming van de verkoopprijs, verhuurprijs of andersoortige vergoeding (zoals canon of retributie) is afhankelijk van de categorie waaronder het betreffende perceel grond of vastgoedobject kan worden ingedeeld. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de te hanteren methode voor de verschillende categorieën.

3.1 Prijsbepaling grond

Bij het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties en bij het tot stand komen van grondtransacties dient een prijs te worden bepaald. Voor de bepaling van de hoogte van de prijzen ten behoeve van grondexploitaties en het opstellen van prognoses wordt gebruik gemaakt van de residuele methode. Daar waar de residuele methode niet toepasbaar is, wordt de comparatieve methode toegepast. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij niet-commerciële voorzieningen of wanneer de residuele grondprijs beneden de integrale kostprijs komt.

Residuele methode

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de bouwkosten (inclusief bijkomende kosten) van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt doorgaans berekend op basis van de markthuurlaai en het (bruto) aanvangsrendement dat op een project/locatie van toepassing is.

Online is (markt)informatie beschikbaar over huren en (bruto) aanvangsrendementen en bouw- en bijkomende kosten. Hierdoor kan objectief op basis van de residuele methode de grondprijs worden bepaald.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve (vergelijkende) methode wordt de waarde van de grond vastgesteld door te kijken naar de prijzen die in de vrije markt zijn betaald voor vergelijkbare stukken grond.

Vanwege de staatssteunregels zal de berekende grondprijs getoetst worden door een onafhankelijk taxatie.

Wanneer het niet mogelijk is om op basis van de residuele of comparatieve methode een grondprijs te bepalen, zal de prijs bepaald worden door een onafhankelijk deskundige c.q. taxatie.

3.2 PALT-afspraken

Tussen de gemeente en de woningcorporaties zijn regionale prestatieafspraken gemaakt, die ook betrekking hebben op de hoogte van grondprijzen bij sociale huur- en koopwoningen. De gemeente kan niet afwijken van deze PALT-afspraken.

3.3 Snippergroen, niet-groene reststroken en volkstuinen

Voor bepaalde bestemmingen, te weten snippergroen niet-groene reststroken en volkstuinen hanteert de gemeente Sliedrecht vaste grondprijzen. Voor snippergroen en niet-groene reststroken zijn de prijzen gestaffeld op basis van de perceelsgrootte. De prijzen worden vastgesteld door de raad en zijn opgenomen onder Bijlage 1 van deze nota.

De te hanteren prijzen voor deze bestemmingen zullen, met ingang van 01-01-2016, jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd op basis van de indexeringpercentages in de Kadernota.

Indien het te verkopen “snippergroen” of de te verkopen niet-groene reststrook bedoeld is voor de realisering van een nieuwe woning en/of de toevoeging van een woning c.q. zelfstandige woningeenheid, wordt de verkoopprijs echter vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie. De kosten van de taxatie moet door de aspirant-koper op voorhand aan de gemeente worden voldaan.

Voor de vraag of gemeentelijk groen al dan niet voor verkoop, verhuur, ingebruikgeving of groenadoptie in aanmerking komt wordt verwezen naar het door de raad vastgestelde Groenbeleidsplan Sliedrecht 2015 waarin de daarvoor geldende criteria en kaders zijn opgenomen. Deze kaders en criteria zullen tevens worden gebruikt voor de beoordeling van aanvragen met betrekking tot niet-groene reststroken.

3.4 Pacht

In het geval van “reguliere pacht” wordt de pachtprijs bepaald conform de door de rijksoverheid vastgestelde pachtnormen. Bij deze pachtvorm kan de gemeente de pachtovereenkomst alleen opzeggen in geval van wijziging van het bestemmingsplan. In dat geval zal aan pachter een vergoeding/afkoopsom moeten worden voldaan.

In geval van “geliberaliseerde pacht voor los land voor 6 jaar of korter” zijn de pachtprizen vrij. In deze gevallen wordt in de praktijk wel aansluiting gezocht bij de pachtprizen voor reguliere pacht, waarbij de pachtprijs minimaal de vastgestelde regionorm zal bedragen. Bij deze pachtvorm kan er bijvoorbeeld voor worden gekozen om na een jaar de pacht te laten eindigen, zonder dat daarvoor opzegging van de overeenkomst nodig is. Een vergoeding of afkoopsom voor de pachter is hierbij niet aan de orde.

In april 2014 is in opdracht van het ministerie van Economische zaken een evaluatierapport over het pachtrecht uitgebracht. Momenteel vindt hierover tussen de betrokken partijen overleg plaats, zodat het nu nog onduidelijk is of en op welke wijze het pachtrecht (eventueel) aangepast zal worden.

3.5 Zakelijke rechten (erfpacht, opstal of vruchtgebruik)

Voor gronden die in gebruik worden afgestaan ten behoeve van het vestigen van een zakelijk recht zoals erfpacht, opstal of vruchtgebruik wordt de vergoeding (canon of retributie) éénmalig op basis van de grondverkoopwaarde bepaald, dan wel per kalenderjaar op basis van de grondverkoopwaarde vermenigvuldigd met de gemeentelijke omslagrente. Het aldus verkregen bedrag wordt verhoogd met een opslag van 5% voor beheer- en administratiekosten.

3.6 Standplaats voor woonwagens

Op basis van het door de rijksoverheid gepubliceerde woningwaarderingssysteem (WWS), ook wel het puntenstelsel (huurpunten) genoemd, kan de maximaal redelijke huurprijs worden vastgesteld. Huurprijzen bij bestaande huurcontracten kunnen echter niet, of maar beperkt worden aangepast. Alleen wanneer er aanpassingen worden aangebracht, die leiden tot een hoger puntenaantal kan de huurprijs - in overleg met de huurder - worden aangepast. Bij de uitvoering van werkzaamheden zal onderzocht worden of huurverhoging mogelijk is.



Bij nieuwe contracten is het beleidsuitgangspunt om de maximaal redelijke huurprijs te vragen. Deze huurprijs is echter veel hoger dan gebruikelijk in Sliedrecht en de Drechtsteden.

Met ingang van 1 oktober 2015 verandert het woningwaarderingssysteem. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte van de maximaal redelijke huurprijs van woningen, standplaatsen en woonwagens. Hoe dit zal uitpakken is op dit moment nog onduidelijk.

3.7 Gemeentewoningen

Eind 90-er jaren van de vorige eeuw is reeds door de gemeenteraad besloten om de gemeentewoningen af te stoten. Sindsdien is het beleid dat wanneer er incidenteel een gemeentewoning vrij kwam deze te koop werd aangeboden tegen de marktprijs.

Naar aanleiding van de kerntakendiscussie hebben burgemeester en wethouders op 11 maart 2014 besloten om de resterende voorraad van 14 gemeentewoningen in zijn geheel af te stoten, door deze (actief) te koop aan te bieden aan de zittende huurders, of aan (een) derde(n). Dit traject is momenteel in uitvoering.



3.8 Overige gebouwen

Bij de verhuur van overige gebouwen wordt altijd uitgegaan van een marktconforme huurprijs, tenzij door de raad wordt vastgesteld dat de verhuur plaatsvindt in het algemeen belang. De Wet markt en overheid is dan niet van toepassing.

Bij de verkoop van overige gebouwen zal in opdracht van de gemeente door middel van een onafhankelijke taxatie de marktwaarde worden vastgesteld. Deze waarde zal als minimale koopprijs worden gehanteerd.

4 UITGANGSPUNTEN

4.1 Bij verkoop

- de verkoopprijs is exclusief belastingen en kosten koper;
- alle notariële en kadastrale kosten, alsmede belastingen zijn voor rekening van koper.

Bij verkoop en levering van gronden (met uitzondering van snippergroen) dienen naast de twee bovengenoemde uitgangspunten ook de onderstaande uitgangspunten in aanmerking te worden genomen:

- de gehanteerde grondprijzen (exclusief BTW en kosten koper) gelden - tenzij anders vermeld - voor gronden die geschikt zijn in overeenstemming met het beoogde gebruik (zowel qua bestemming als bodemkwaliteit);
- in geval van bouwrijpe grond is er sprake van grond die technisch geschikt is voor het beoogde gebruik en adequaat ontsloten is door wegen;
- de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de parkeernormen;
- de lopende contractuele verplichtingen worden toegepast: in sommige gevallen zijn er al lopende contractuele verplichtingen, zoals onder meer de regionale Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) tussen de gemeentes en woningcorporaties. Deze afspraken zijn van toepassing op de hoogte van grondprijzen van sociale huur en -koopwoningen binnen de gemeente. Ook is er binnen exploitaties soms sprake van lopende contractuele verplichtingen;
- bij uitgifte van gronden wordt een minimale transactieprijs van € 1.000,= kosten koper gerekend.

De wijze waarop een verkooptransactie tot stand komt is afhankelijk van het soort vastgoed. De wijze van aanbieding wordt op het moment dat de situatie zich voordoet vastgesteld. De transparantie van de wijze waarop een overeenkomst tot stand komt kan hierbij een bepalende factor zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente zich steeds een recht van beraad voorbehoudt ten aanzien van de hoogte van het uitgebrachte bod en eventueel gestelde voorwaarden.

Hieronder staan verschillende mogelijkheden tot het te koop aanbieden van vastgoed beschreven.

Openbare inschrijving

Bij een openbare inschrijving brengt de aanbiedende partij het object onder de aandacht van mogelijke geïnteresseerden door middel van enige vorm van marketing. Deze kunnen zich middels een bod inschrijven, iets wat bij voorkeur bij een notaris gebeurt.

De gemeente als aanbiedende partij kan door middel van een recht van beraad beslissen het vastgoedobject wel of niet aan een inschrijver te gunnen. Uiteindelijk wordt de prijs, in geval van gunning, bepaald door het aantrekkelijkste bod, dat wil zeggen de beste combinatie van prijs en bijbehorende voorwaarden.

Veiling

Bij het aanbieden van vastgoed via een veiling komt de prijs tot stand door het bieden van geïnteresseerden. De gemeente als aanbiedende partij kan het vastgoed dan wel of niet gunnen aan de hoogste (of beste) bieder. Hierbij is geen sprake van onderhandelingen.

Onderhandse aanbidding

Bij onderhandse aanbidding gaat de gemeente als aanbiedende partij, eventueel met een makelaar als tussenpersoon, onderhandelingen aan met een potentiële gegadigde. Indien dit leidt tot een overeenkomst is er sprake van een onderhandse transactie.

4.2 Bij verhuur van gebouwen

- de gehanteerde prijzen zijn exclusief BTW;
- bij het opstellen van een overeenkomst wordt gebruik gemaakt van de beschikbare modellen vastgesteld door de Raad voor Onroerende zaken;
- kosten voor water, gas en elektra komen voor rekening van huurder;
- het gebruik dient in overeenstemming te zijn met de bestemming;
- bij verhuur wordt een minimale huurprijs van € 1.000,= per jaar gerekend.

Bij verhuur van gemeentelijke gebouwen kan worden gekozen voor aanbidding op de markt. Vaak hebben zich bij de gemeente echter al kandidaten aangediend of heeft de gemeente zelf al voorkeur voor een specifieke huurder of gebruiksfunctie voor het object. Bij aanbidding van het registergoed op de markt is gunning voorbehouden aan de gemeente.

Bij de verhuur van gebouwen wordt altijd uitgegaan van een marktconforme huurprijs, tenzij door de raad wordt vastgesteld dat de verhuur plaatsvindt in het algemeen belang. De Wet markt en overheid is dan niet van toepassing.

4.3 Bij verhuur van grond

Bij verhuur van grond kan, in de gevallen waarbij er geen sprake is van snippergroen, niet-groene reststroken, volkstuinen of pacht (laatstgenoemde is alleen van toepassing bij een agrarische wederpartij), worden gekozen voor aanbidding op de markt. Vaak hebben zich bij de gemeente echter al kandidaten aangediend of heeft de gemeente zelf al voorkeur voor een specifieke huurder. Bij aanbidding van het registergoed op de markt is gunning voorbehouden aan de gemeente.

Bij verhuur van grond zal de vergoeding eveneens marktconform bepaald worden, tenzij door de raad wordt vastgesteld dat de verhuur plaatsvindt in het algemeen belang. De Wet markt en overheid is dan niet van toepassing.

4.4 Bij vestiging van een zakelijk recht

Bij vestiging van een zakelijk recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik dient het onderstaande in aanmerking te worden genomen:

- een zakelijk recht wordt alleen gevestigd als wordt voldaan aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente en de gemeente haar grondpositie wenst te behouden.

Vestiging van voornoemde zakelijke rechten geschiedt meestal ten behoeve van een specifieke wederpartij, zodat hiervoor normaliter geen aanbidding op de markt zal plaatsvinden.

Ook hier geldt dat de vergoeding marktconform bepaald wordt, tenzij door de raad wordt vastgesteld dat de vestiging van het zakelijk recht plaatsvindt in het algemeen belang. De Wet markt en overheid is dan niet van toepassing.

4.5 Indexering van huur en vergoeding

Wanneer een overeenkomst is aangegaan wordt de vergoeding jaarlijks geïndexeerd op basis van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumenten Prijsindex (CPI). In de overeenkomst wordt opgenomen dat de indexering nooit kan leiden tot een lagere vergoeding dan het voorgaande jaar.

In reeds afgesloten (erfpacht)overeenkomsten kan echter sprake zijn van een vaste erfpachtcanon, retributie, huurprijs of vergoeding die alleen periodiek (bijvoorbeeld om de 5 jaar) kan worden herzien. In die gevallen is er dus geen sprake van jaarlijkse indexering.

5 RELATIE MET SUBSIDIEBELEID

Voor maatschappelijke organisaties en verenigingen kan de (marktconforme) koop- of huurprijs lastenverzwarend zijn. Indien het gaat om activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang, dan kan eventueel (aanvullende) subsidie worden verstrekt of worden afgeweken van de marktconforme prijs. Bij de uitwerking van het bezuinigingsspoor Subsidies zal rekening worden gehouden met dit effect.

Onder andere in verband met het voldoen aan de Wet Markt en Overheid dient in kaart te worden gebracht of er sprake is van lopende huurovereenkomsten of zakelijke rechten met (al dan niet gesubsidieerde) maatschappelijk gewenste partners, waarbij er een beleidsmatig gewenste vergoeding is overeengekomen en of er in deze gevallen (alsnog) door de raad algemeen belang dient te worden vastgesteld.

BIJLAGE 1 Prijzen van snippergroen, niet-groene reststroken en volkstuinen:

Snippergroen en niet-groene reststroken - verkoopprijzen:

met ingang van de datum van vaststelling van het groenbeleidsplan door de raad

- Perceelsgrootte minder dan 20 m² : € 200 per m² k.k.
met een minimum van € 1.000 k.k.
- Perceelsgrootte van 20 m² tot 40 m² : € 4.000 + € 150 per m² k.k.
per extra m² tussen 20 m² en 40 m²
- Perceelsgrootte van 40 m² tot 80 m² : € 7.000 + € 125 per m² k.k.
per extra m² tussen 40 m² en 80 m²
- Perceelsgrootte groter dan 80 m² : € 12.000 + € 100 per m² k.k.
per extra m² boven de 80 m²

De te hanteren prijzen zullen, met ingang van 01-01-2016, jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd op basis van de indexeringpercentages in de Kadernota.

Conform het op 31 maart 2015 door de raad vastgestelde Groenbeleidsplan Sliedrecht 2015 worden aanvragen voor verhuur van **nieuwe** (thans niet verhuurde) percelen gemeentegroen alleen gehonoreerd onder de aanvullende voorwaarde dat aanvrager de huurprijs voor de grond voor een periode van 10 jaar ineens en bij vooruitbetaling zal voldoen. Nieuwe verhueringen aan scholen, verenigingen of (maatschappelijke) instellingen kunnen wel plaatsvinden op basis van jaarbetaling.

Bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd. Indien een **lopende** huurovereenkomst wordt beëindigd (bijvoorbeeld vanwege verhuizing of overlijden van de bewoner), kan aan de nieuwe bewoner (wanneer verkoop niet mogelijk is) ook een verhuuraanbieding worden gedaan conform onderstaande staffel en op basis van jaarbetaling van de huurprijs.

Snippergroen en niet-groene reststroken - verhuurprijzen

met ingang van de datum van vaststelling van het groenbeleidsplan door de raad

- Perceelsgrootte minder dan 20 m² : € 200 x 4% = € 8 per m²/per jaar
met een minimum van € 100
- Perceelsgrootte van 20 m² tot 40 m² : € 160 + € 6 per m²/per jaar
per extra m² tussen 20 m² en 40 m²
- Perceelsgrootte van 40 m² tot 80 m² : € 280 + € 5 per m²/per jaar
per extra m² tussen 40 m² en 80 m²
- Perceelsgrootte groter dan 80 m² : € 480 + € 4 per m²/per jaar
per extra m² boven 80 m²

De te hanteren prijzen zullen, met ingang van 01-01-2016, jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd op basis van de indexeringpercentages in de Kadernota.

Wanneer eenmaal een huurovereenkomst is afgesloten zal de dan geldende aanvangshuurprijs jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Consumenten-prijsindex (CPI) van het Centraal Bureau van de Statistiek. De nieuw vastgestelde huurprijs zal hierbij echter nooit lager mogen uitkomen dan de laatst geldende huurprijs. Dit is gebruikelijk bij de thans lopende huurovereenkomsten.

In situaties waarbij de huursom over een periode van 10 jaar ineens en bij vooruitbetaling wordt voldaan zal de totale huurprijs worden bepaald door de contante waarde van de toekomstige betalingen van de huur op basis van de op dat moment geldende gemeentelijke omslagrente. Daarbij zal de huurprijs niet worden geïndexeerd. Na verloop van deze periode van 10 jaar zal echter wel de actuele huurprijs, op basis van de dan geldende prijsstaffel, worden gehanteerd.

Volkstuinen - verhuurprijzen

Gemeentelijke volkstuinencomplex aan de Parallelweg:

De verhuur/het beheer wordt door de gemeente zelf gedaan. Dit complex bestaat uit 22 tuinen, variërend in grootte van ca. 110 tot ca. 350m².

Op de zelfde datum als waarop de prijzen voor snippergroen zullen worden aangepast, zal de aanvangshuurprijs voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten voor volkstuinen worden geactualiseerd en gesteld op € 0,55 per m² per jaar (te vermeerderen met een bijdrage van € 10,= per jaar voor slootonderhoud).

De te hanteren prijzen zullen, met ingang van 01-01-2016, jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd op basis van de indexeringpercentages in de Kadernota.

Wanneer eenmaal een huurovereenkomst is afgesloten zal de dan geldende aanvangshuurprijs jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumenten Prijsindex (CPI) of daarvoor in de plaats tredende indexen. In de overeenkomst wordt opgenomen dat de indexering nooit kan leiden tot een lagere vergoeding dan het voorgaande jaar. Dit is gebruikelijk bij de thans lopende huurovereenkomsten.

Volkstuincomplex aan de Lijsterweg:

De grond is eigendom van de gemeente Sliedrecht. De gemeente heeft het beheer van dit complex uitbesteed, door het totale complex te verhuren aan de Volkstuindersvereniging Lijsterweg. Deze vereniging verhuurt de volkstuintjes zelf weer aan de individuele volkstuinders.

BIJLAGE 2 Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst: De overeenkomst die een gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is.

Beleggingswaarde: De waarde die het object opbrengt bij onderhandse verkoop in verhuurde staat.

Bruto Aanvangs Rendement (BAR): Kengetal dat de verhouding weergeeft (uitgedrukt in percentage) tussen de bruto markthuurwaarde in het eerste jaar en de totale investering vrij op naam.

Exploitatieplan: Het exploitatieplan is een plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is een planfiguur waarin de grondslag wordt geboden voor publiekrechtelijk kostenverhaal en het bevat de noodzakelijke locatie eisen. Een exploitatieplan bevat in ieder geval een exploitatieopzet.

Grondexploitatie: Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

Integrale kostprijs: Een vergoeding op basis van de integrale kostprijs is een vergoeding voor een object waarbij alle relevante kosten die samenhangen met de verkoop of verhuur/vestiging zakelijk recht worden meegenomen.

Kostenverhaal: Onder het begrip kostenverhaal wordt verstaan het verrekenen van zogenaamde grondkosten, dat wil zeggen, de kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een bepaald ruimtelijk plan (bestemmingsplan, projectbesluit, wijzigingsplan, aanpassing van een beheersverordening). Meestal is een gemeente de verhalende partij, maar dit kan ook een andere overheid zijn, zoals het Rijk of een provincie. Kostenverhaal kan plaatsvinden via gronduitgifte, exploitatieovereenkomst of exploitatieplan en is verplicht op basis van de grondexploitatiewet.

Locatie eisen: eisen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen.

Marktwaarde: De prijs waartegen de gronden en opstallen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat:
-de betrokken gronden en opstallen openlijk op de markt worden aangeboden;
-de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken; en
-de aard van de gronden en opstallen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen.
Vgl. artikel 49, lid 2, van Richtlijn 91/674/EEG van de Raad (PbEG, 1991 L 374/7)

Niet-groene reststroken: kleinschalige stroken gemeentegrond, niet ingericht als groenvoorziening, met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik, die in aanmerking komen voor vergroting van het direct aangrenzende huisperceel (waarbij vaststelling plaatsvindt op basis van de criteria en kaders voor snippergroen, zoals opgenomen in het Groenbeleidsplan Sliedrecht 2015)

Snippergroen: kleinschalig woon- en buurtgroen dat niet tot de hoofdgroenstructuur of de wijk-groenstructuur behoort en (op basis van de in het Groenbeleidsplan Sliedrecht 2015 genoemde criteria en kaders) in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzende huisperceel.

Sociale huur en koop: Onder sociale huur en koop wordt verstaan een woning die verhuurd / verkocht wordt door een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak. Onder deze categorie vallen eveneens standplaatsen ten behoeve van woonwagens. Bij verhuur geldt dat de verhuurder steeds gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus. Voor het bepalen van de prijsgrens bij verkoop van een sociale koopwoning dient te worden aangesloten op het bepaalde in de Palt-afspraken.