

# Nota Grondprijsbeleid

## Gemeente Hoorn

Grondzaken – Team Stedelijke Ontwikkeling

11 juni 2024



## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Doel .....	3
1.3	Reikwijdte .....	3
1.4	Belangrijkste wijzigingen .....	3
1.5	Samenvatting beleidsregels .....	4
1.6	Leeswijzer .....	4
2.	Grondprijsbeleid .....	6
2.1	De gemeente als ondernemer .....	6
2.2	Situationeel grondbeleid .....	7
2.3	Wettelijke kaders .....	7
2.4	Erfpacht .....	8
2.5	Opstalrecht en overige rechten .....	8
2.6	Verhuur van gronden .....	9
2.7	Pacht agrarische gronden en bruikleen .....	10
3.	Grondprijsbepaling en vaststelling .....	11
3.1	Waardebepalingsmethodes .....	11
3.2	Grondaanbod .....	13
3.3	Gronduitgifte .....	13
3.4	Indexering .....	14
4.	Woningbouw .....	15
4.1	Starterswoningen .....	15
4.2	Sociale woningbouw .....	15
4.3	Projectmatige vrije sectorbouw .....	15
4.4	(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap .....	15
5.	Bedrijventerreinen .....	16
6.	Kantoren .....	16
7.	Commercieel .....	16
7.1	Detailhandel, zakelijke dienstverlening en horeca .....	16
7.2	Brandstofverkooppunten .....	16
8.	Leisure en recreatie .....	16
9.	Parkeren .....	16
10.	Overige functies .....	17
10.1	Sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen .....	17
10.2	Gemeentelijke voorzieningen .....	17
10.3	Onbebouwde gronden .....	18
10.4	Zendinstallaties en windmolens .....	18
10.5	Nutsvoorzieningen .....	18
	<i>Bijlage I – Berekening erfpachtcanon</i> .....	20

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Nota grondprijnsbeleid van de gemeente Hoorn. Het grondprijnsbeleid en het op basis daarvan het te voeren uitgiftebeleid zijn onderdeel van het gemeentelijk grondbeleid. In deze actualisatie zijn de ontwikkelingen in regelgeving, jurisprudentie, beleid, de onroerend goed markt en dergelijke in acht genomen.

Het grondprijnsbeleid geeft aan welke methode kan worden gebruikt om de prijs van de grond te bepalen. Dit hangt onder andere af van de activiteiten die op de grond zijn toegestaan op basis van het omgevingsplan. De kaderstelling wordt periodiek beoordeeld, gelijk met de actualisatie van de Nota grondbeleid. In de Nota grondprijnsbeleid worden geen grondprijzen genoemd. Door marktomstandigheden kan de waarde van grond veranderen en daarom worden concrete grondprijzen vermeld in de jaarlijks te actualiseren Grondprijzenbrief.

## 1.2 Doel

Met grondprijnsbeleid wil de gemeente Hoorn de volgende doelen nastreven:

- De gemeente Hoorn wil de inwoners en marktpartijen helder, transparant en duidelijk laten zien hoe uitgifteprijzen worden bepaald;
- Het grondprijnsbeleid zorgt ervoor dat gelijksoortige zaken gelijk worden behandeld en dat de grondprijns onafhankelijk van de afnemende partij wordt bepaald;
- Een begrijpelijke en voorspelbare prijsbepaling moet zorgen voor draagvlak van beleid;
- Het grondprijnsbeleid vormt het beleidskader voor de toepassing door het college. De jaarlijkse Grondprijzenbrief is onderdeel van de uitvoering van de Nota Grondprijnsbeleid.
- De Nota Grondprijnsbeleid ondersteunt het kostenverhaal;
- Tenslotte is het grondprijnsbeleid bedoeld als leidraad voor van de organisatie van de gemeente bij gemeentelijke gronduitgiften.

## 1.3 Reikwijdte

Het grondprijnsbeleid is na vaststelling door de gemeenteraad en publicatie op de website van de gemeente van toepassing op grondverkoop die vanaf publicatiedatum worden gerealiseerd. Het college past het vastgestelde grondprijnsbeleid toe via de jaarlijks geactualiseerde Grondprijzenbrief. Al gesloten overeenkomsten en afspraken, die in voorgaande periode zijn gemaakt en vastgelegd, blijven ongewijzigd. Komt een transactie niet tot stand en de verkoopovereenkomst wordt niet gesloten, dan wordt de gemeentelijke grond opnieuw in verkoop gebracht volgens de op dat moment geldende Grondprijzenbrief.

De Nota Grondprijnsbeleid treedt direct in werking nadat de gemeenteraad de Nota Grondprijnsbeleid heeft vastgesteld en deze heeft gepubliceerd. De Nota Grondprijnsbeleid wordt herzien wanneer daar aanleiding toe is.

## 1.4 Belangrijkste wijzigingen

Ten opzichte van de vorige Nota Grondprijnsbeleid uit 2016 zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd in onderhavige Nota Grondprijnsbeleid, te weten:

1. De invloed van wettelijke kaders, waaronder de Omgevingswet en het Didam-arrest, zijn in paragraaf 2.3. opgenomen;
2. De prijs voor de eerste canon bij een nieuw contract voor het eerste jaar is een percentage over de marktconforme grondwaarde. Dit percentage is gebaseerd op het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar (peildatum 1 oktober voorafgaand aan het rentejaar) plus een risico-opslag van 2%.
3. In paragraaf 2.5. zijn, naast het opstalrecht, ook het kettingsbeding, erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichtingen opgenomen;
4. Pacht en bruikleen worden toegelicht in paragraaf 2.7;
5. Wanneer gronden ten behoeve van gemeentelijke voorzieningen (niet-openbare ruimte) binnen de gemeente van de Algemene Dienst naar grondzaken worden overgedragen, gebeurt dit

tegen de boekwaarde van de grond (paragraaf 10.2), in de oude nota betrof dit de waarde in het economisch verkeer;

6. Tot slot is aangesloten op de aangescherpte "Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023" van de Commissie Besluit begroting en verantwoording (hierna: BBV) d.d. 4-12-2023.

## 1.5 Samenvatting beleidsregels

Hieronder is een samenvatting gegeven van de geactualiseerde Nota Grondprijnsbeleid waarin opgenomen de te hanteren beleidsregels voor het grondprijnsbeleid in de gemeente Hoorn en de wijzigingen en aanpassingen ten opzichte van de Nota Grondprijnsbeleid 2016.

1. Het vaststellen van grondprijzen is gedelegeerd aan college van burgemeester en wethouders.
2. De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd en gepubliceerd.
3. Verkoop is de generieke uitgiftedevorm van grond. Uitzonderingen vormen het snippergroen en erfpacht. Nadere informatie over snippergroen is gegeven in "Nota uitgiftedebesleid openbaar groen" (2022). In paragraaf 2.4 wordt de uitzondering voor erfpacht toegelicht.
4. De gemeente Hoorn geeft grond uit voor prijzen die overeenkomen met de werkelijke waarde van de grond: de marktconforme waarde.
5. Grondprijzen voor projectmatige vrije sectorwoningbouw worden comparatief, residueel of via een grondquote bepaald.
6. Grondprijzen voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap worden comparatief bepaald.
7. Grondprijzen voor bedrijventerreinen worden comparatief bepaald.
8. Grondprijzen voor kantoren worden residueel bepaald.
9. Grondprijzen voor detailhandel, horeca en overige commerciële functies worden residueel bepaald.
10. Grondprijzen voor brandstofverkooppunten worden residueel bepaald. Ook wordt er een litervergoeding vastgelegd.
11. Grondprijzen voor leisure en recreatie worden residueel bepaald, met een op comparatieve wijze bepaalde minimale opbrengst.
12. De kosten en opbrengsten voor een parkeeroplossing worden meegerekend in de grondprijns.
13. Voor sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen alsmede ook alle andere overige niet-woonfuncties wordt een jaarlijkse grondprijns zoals opgenomen in de grondprijnsbrief gehanteerd. Als de floor-space-index kleiner is dan 1, wordt de prijs toegepast op de grondoppervlakte. Is deze groter dan 1 dan is een bvo-prijns van toepassing.  
In de overeenkomst kan worden vastgelegd dat bij omzetting naar een rendabelere functie binnen een bepaalde termijn, er bijbetaald moet worden:
  - Bij maatschappelijke voorzieningen met winststreven wordt een residuele grondprijns gehanteerd (te vergelijken met de uitslag bij toepassing comparatieve waardebespalingsmethode);
  - Bij maatschappelijke voorzieningen zonder winststreven geldt een vaste grondprijns gebaseerd op de comparatieve waardebespalingsmethode.
14. Voor zendinstallaties wordt voor de grondprijnsbespaling de comparatieve methode gebruikt.
15. Voor windmolens wordt een de grondprijns bepaald aan de hand van taxatie door een taxateur/ rentmeester.
16. Voor nutsvoorzieningen (onder andere transformatorstations) wordt een jaarlijks te indexerende vaste grondprijns gehanteerd. Deze staat opgenomen in de Grondprijnsbrief.
17. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die het nodig maken om van het bestuurlijk vastgestelde grondprijnsbeleid af te wijken. De grondprijns bij waardebespaling op maat wordt vastgesteld door het college. De raad wordt hierover geïnformeerd.

## 1.6 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op grondprijnsbeleid.
- In hoofdstuk 3 worden diverse methoden van grondprijnsbespaling besproken.
- In hoofdstuk 4 gaat in op de prijsvorming voor woningbouw.
- In hoofdstuk 5 gaat in op de prijsvorming voor bedrijven.

- In hoofdstuk 6 gaat in op de prijsvorming voor kantoren.
- In hoofdstuk 7 gaat in op de prijsvorming voor overige commerciële functies.
- In hoofdstuk 8 gaat in op de prijsvorming voor leisure en recreatie.
- In hoofdstuk 9 bespreekt de prijsvorming voor parkeren.
- Hoofdstuk 10 gaat in op overige functies.

## 2. Grondprijsbeleid

Grondprijsbeleid is één van de instrumenten om het ruimtelijke beleid uit te voeren. Hoorn maakt steeds meer ontwikkelingen binnen de bestaande stad mogelijk. Nieuwe uitleggebieden zijn steeds minder beschikbaar. Het grondprijsbeleid heeft daarom voornamelijk betrekking op binnenstedelijke en inbreidingslocaties. Hierbij kan gedacht worden aan het stationsgebied of de transformatie van een voormalige school.

Om de gemeentelijke doelen te bereiken is het van belang meer grip te krijgen op de ruimtelijke ontwikkeling van binnenstedelijke en inbreidingslocaties. Daarom moet voorafgaand aan de ontwikkeling een strategische keuze gemaakt worden over de toe te passen vorm van grondbeleid. Dit kan actief of faciliterend grondbeleid zijn maar een combinatie van beiden is ook mogelijk. Als actief grondbeleid of een combinatie van actief en faciliterend grondbeleid wordt toegepast treedt de gemeente voor het actieve deel in de rol van ondernemer. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht.

### 2.1 De gemeente als ondernemer

Sinds 1 januari 2016 is de Wet modernisering vennootschapsbelasting overheidsondernemingen van toepassing. Gemeenten zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Dit gaat over (mogelijke) Vpb-plicht bij gemeentelijke activiteiten. Grondexploitaties (hierna: GREXen) vallen onder de Vpb omdat de GREX een ondernemersactiviteit is. Het resultaat van de GREX wordt bepaald door een samenvoeging van kosten en opbrengsten. De opbrengsten worden bepaald met de waardebepalingsmethoden in de Nota Grondprijsbeleid. Het totaal saldo van alle resultaten van gemeentelijke GREXen vallen in beginsel onder de Vpb.

Naast de Vpb heeft de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten en provincies (hierna: BBV) regels en richtlijnen afgegeven ter versterking van de ontwikkeling dat gemeenten in een gelijk speelveld meedoen binnen de grondmarkt. Deze richtlijnen zijn geactualiseerd op 4 december 2023.

Het hoofdstuk grondexploitatie binnen de Omgevingswet biedt gemeenten verschillende mogelijkheden over de invulling en kostenverhaal van een gebied. Gekozen kan worden voor een actieve dan wel een meer passieve houding, afhankelijk van welke invloed de gemeente wil uitoefenen op de ruimtelijke ontwikkeling. Ook is afhankelijk of de gemeente de gewenste ontwikkeling aan de markt wil en kan overlaten.

Om actief grondbeleid uit te kunnen voeren, is het verkrijgen van een grondpositie een voorwaarde. Kenmerkend bij een verworven grondpositie is het dragen van ondernemersrisico. Dat kan in een neergaande markt tot negatieve financiële gevolgen leiden omdat marktomstandigheden direct invloed kunnen hebben op het resultaat van de grondexploitatiebegroting. Bij gunstige marktontwikkelingen kan dit een positief effect op het resultaat hebben.

In overleg met de gemeenteraad kan, vanuit haar budgetverantwoordelijkheid, het positieve resultaat worden aangewend voor andere ontwikkelingen waar mogelijk een tekort dreigt of wordt verwacht. Het dragen van dergelijke risico's behoort niet primair tot de gemeentelijke taken maar bij de toepassing van actief grondbeleid, waarbij de gemeente 100% regie heeft over de ontwikkeling en handelt als ondernemer, is dit wel gebruikelijk. De te verwachten investeringen en de marktconforme grondprijs zijn bepalend voor het uiteindelijke resultaat.

De gemeente kan voor de ontwikkeling op gemeentelijke gronden zelf de keus maken welke waardebepalingsmethode zij wil gebruiken om de marktconforme grondprijs te bepalen. De te hanteren waardebepalingsmethode moet, rekening houdende met de eigen grondpositie, wel vooraf aan de start van de ruimtelijke ontwikkeling bekend zijn. Dat geeft duidelijkheid naar ontwikkelende partijen. Dit onderwerp wordt nader toegelicht in de Nota Grondbeleid. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die het nodig maken om van het bestuurlijk vastgestelde grondprijsbeleid af te wijken. De grondprijs bij waardebepalings op maat wordt vastgesteld door het college. De raad wordt hierover geïnformeerd.

## 2.2 Situationeel grondbeleid

Grondbeleid vraagt om maatwerk. Ieder project is anders, zeker de laatste jaren waarin steeds meer sprake is van kleine, ingewikkelde projecten met veel spelers. Hiervoor is een op de situatie afgestemde inzet van het grondbeleid gewenst. Ook de veranderende rol van de gemeente in de participatieve samenleving vraagt om een flexibele inzet van het grondbeleid. De gemeente Hoorn kiest er daarom voor om **situationeel grondbeleid** toe te passen. Dit betekent dat per initiatief/ontwikkeling vooraf wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief en/of faciliterend. Daarnaast kunnen de omstandigheden vragen om een andere prijsbepaling dan in de Nota Grondprijnsbeleid is opgenomen. Van de Nota Grondprijnsbeleid kan het college alleen afwijken als hiertoe expliciet besloten wordt onder moverende redenen. Bij het maken van deze keuze spelen onder andere de volgende actoren een rol:

- Een maatschappelijke noodzaak;
- Een sterke grondpositie, met financiële potentie en een beperkt risico;
- Politieke afwegingen
- De marktomstandigheden.

Als gronden van derden benodigd zijn heeft de gemeente de mogelijkheid tot het vestigen van Wvg (onderdeel van de Omgevingswet). In de Nota Grondbeleid wordt hier verder op ingegaan.

## 2.3 Wettelijke kaders

Naast de Vpb en de BBV-regelgeving zijn er nog een aantal andere wetten die genoemd kunnen worden waarmee rekening moet worden gehouden. In de Nota Grondbeleid wordt nader ingegaan op de wettelijke kaders.

### **Burgerlijk Wetboek**

Hier zijn de regels voor koop- en verkoop, vestiging zakelijke rechten, huur- en verhuur, pacht en ingebruikgeving opgenomen.

### **Wet Markt en Overheid**

De gemeente is gebonden aan de Wet Markt en Overheid. In deze wet is bepaald dat gemeenten hun producten op de markt moeten brengen tegen de prijs die een andere aanbieder in de markt ook zou vragen. Dit is een marktconforme prijs.

### **Omgevingswet**

Tot en met 2023 werd de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gehanteerd. Vanaf 1-1-2024 is de Omgevingswet van kracht geworden en de Grondexploitatiewet is daarin opgenomen. In artikel 13.6 (Omgevingswet), bijlage IV van het Omgevingsbesluit en paragraaf 10.2 tot en met 10.4 van de Handreiking kostenverhaal Omgevingswet en financiële bijdragen Omgevingswet wordt uitgelegd welke kostensoorten verhaalbaar zijn.

### **Staatssteun**

Staatssteun is het direct dan wel indirect verstrekken van financiële steun aan derden door overheden. Dit is verboden omdat hiermee de mededinging op de Europese markt kan worden verstoord. De Europese Commissie controleert een steunmaatregel voordat een overheid die kan doorvoeren. Soms is staatssteun nodig bijvoorbeeld om banen te behouden. Dan kan een overheid dit uitvoeren. Er is bijvoorbeeld sprake van staatssteun wanneer de overheid geld of een ander voordeel geeft zoals een belastingvoordeel, geld of voordeel geeft voor economische activiteiten. Op 19 mei 2016 is een nieuwe mededeling van de Europese Commissie over staatssteun in werking getreden. Ook in de gebiedsontwikkeling en bij aan- of verkoop van gronden kan sprake zijn van staatssteun, waarmee deze mededeling ook van invloed is op het gemeentelijk grondbeleid. Het verlenen van staatssteun door een grondprijns in rekening te brengen die niet overeenkomt met de marktconforme grondprijns is verboden, behalve als het geoorloofd is op grond van Europese wetgeving. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de gronden worden overgedragen aan een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB), zoals sociale woningbouw. Het verlenen van staatssteun moet wel gemeld worden aan de Europese Commissie.

## **Aanbestedingswet**

Bij het uitvoeren van haar grond(prijs)beleid handelt de gemeente volgens de Aanbestedingswet 2012. Deze wet kan van invloed zijn bij grondtransacties of de realisatie van (publieke) werken en/of voorzieningen. Een grondtransactie is normaal niet aanbestedingsplichtig als de grond wordt verkocht tegen een marktconforme prijs. De gemeente mag daarbij geen verplichtingen op leggen om op de grond werken/voorzieningen te realiseren.

Het doorleggen van de aanbestedingsplicht voor de uit te voeren werken is in strijd met het Europese aanbestedingsrecht. Het doorleggen van de aanbesteding is niet toegestaan wanneer de gemeente de vrije keus heeft om door te leggen dan wel zelf aan te besteden. Dit laatste is het geval als de gemeente 100% van de grond in eigendom heeft of een dominante grondpositie heeft. Wanneer de grond volledig in eigendom is van marktpartijen dan is doorlegging van de aanbestedingsplicht wel toegestaan.

## **Arrest van de Hoge Raad in de zaak Didam van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR 2021:1778)**

Uit dit arrest volgt dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Vorenstaande is feitelijk niet nieuw, maar eerder een stevige bevestiging daarvan. Een overheidslichaam kan niet langer onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) exclusief aan één partij te koop aanbieden zonder dit vooraf kenbaar te maken (publicatieplicht). Het arrest heeft nadrukkelijk consequenties voor de wijze waarop en de voorwaarden waaronder overheidslichamen onroerende zaken kunnen verkopen. Naast verkoop is het arrest ook van belang zijn voor andere vormen van gronduitgifte. Hieronder vallen erfpacht- en opstalrechten, maar ook persoonlijke gebruiksrechten zoals huur, grondruil, bruikleen, pacht en andere (aan de ontwikkeling en realisatie van) vastgoed gerelateerde overeenkomsten, zoals publiek-private samenwerkingsovereenkomsten waarin dergelijke rechten worden vergeven.

Voor de verkoop van gronden aan woningbouwverenigingen waarmee onze gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt ten behoeve van de sociale woningbouwopgave, wenst gemeente Hoorn een uitzondering te maken. Woningbouwverenigingen verkrijgen een preferente positie met inachtneming van de actuele kaders, waaronder de recente jurisprudentie (voortvloeiend uit het Didam-arrest). In de Nota Grondbeleid is dit onderwerp verder toegelicht.

## **2.4 Erfpacht**

Bij erfpacht heeft iemand het recht om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van een ander. De gemeente heeft ook grond uitgegeven in erfpacht en blijft dus eigenaar van die grond. Voor het recht van erfpacht is een vergoeding verschuldigd die canon wordt genoemd. Erfpacht kan eeuwigdurend, voortdurend of tijdelijk zijn. Bij voortdurende erfpacht wordt elke 50 jaar de grondwaarde geactualiseerd om daar de erfpachtkosten en canon op aan te passen. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt éénmalig de erfpachtkosten bepaald. Bij tijdelijke erfpacht vindt iedere vijf jaar canonaanpassing plaats. Er zal onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om de algemene uitgiftevoorwaarden voor erfpacht te wijzigen voor lopende overeenkomsten.

De prijs voor de eerste canon bij een nieuw contract voor het eerste jaar is een percentage over de marktconforme grondwaarde. Dit percentage is gebaseerd op het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar (peildatum 1 oktober voorafgaand aan het rentejaar) plus een risico-opslag van 2%. Daarnaast wordt gecorrigeerd voor inflatie. Zie bijlage I voor de berekening.

Sinds 2007 is het erfpachtstelsel in principe losgelaten door de gemeenteraad. Voor specifieke gevallen of gebieden kan, afhankelijk van de situatie, wel voor erfpacht worden gekozen. De gemeente wil situationeel de mogelijkheid tot erfpacht behouden.

## **2.5 Opstalrecht en overige rechten**

### **Recht van opstal**

Het recht van opstal is een zakelijk recht. In het geval van de gemeente wordt een recht van opstal meestal gevestigd om zeggenschap te houden over grond, gebouwen, werken of beplantingen (op of boven grond) van de gemeente of particulieren. Vaak gaat het om civieltechnisch werk als kabelkastjes, leidingen of pompgemalen waar, zo nodig, onderhoud aan kan worden gegeven.



Andersom kan de gemeente ook een recht van opstal hebben ten opzichte van een andere partij. Een voorbeeld hiervan is het stadsstrand. Het strand en de werken op het strand zijn in eigendom van de gemeente, maar de dijk waarop het strand met behoren is aangelegd is van het Hoogheemraadschap.

Voor een recht van opstal is een vergoeding verschuldigd die retributie wordt genoemd. De marktconforme waarde van de grond vormt de grondslag voor berekening van de retributie en is een percentage van de marktconforme waarde. De retributie wordt jaarlijks aangepast op basis van de prijsindex van consumentenprijzen, de CPI, zoals dat gepubliceerd wordt door het CBS. Herziening van de grondslag voor berekening van de retributie kan één keer per vijf jaar plaatsvinden.

Aanvullend zijn er nog andere bezwarende rechten die de eigendom van een onroerende zaak kunnen beperken. Voorbeelden zijn:

- Een kwalitatieve verplichting;
- Een erfdienstbaarheid (aangevuld met);
- Een kettingbeding.

### **Kwalitatieve verplichting**

Een kwalitatieve verplichting kan bijvoorbeeld inhouden dat het perceel niet bebouwd mag worden met een pand hoger dan twee verdiepingen, een verplichting tot het dulden van kabels en leidingen in de grond of een verplichting om de voorgaande eigenaar niet aan te spreken wegens schade bij bodemvervuiling. Anders dan bij een erfdienstbaarheid (zie hierna) rust een kwalitatieve verplichting niet op een dienend erf ten behoeve van een nabijgelegen heersend erf, maar uitsluitend op het perceel zelf ten behoeve van een derde waarvan het niet vereist is dat deze een buurman is.

### **Erfdienstbaarheid**

Een erfdienstbaarheid is een recht dat het gebruik van een stuk grond beperkt ten behoeve van een ander stuk grond. Bijvoorbeeld: de eigenaar van een stuk grond wil een recht van overpad verlenen aan de eigenaar van een aangrenzend stuk grond. Een erfdienstbaarheid moet in beginsel bestaan uit een dulden (gedogen) of niet doen (nalaten) en kan slechts zien op feitelijke (fysieke) handelingen. Daarnaast blijft een erfdienstbaarheid op het dienende en heersende erf rusten, ook bij verkoop van het dienende of heersende erf. Het kan zonder medewerking van beide eigenaren niet komen te vervallen.

### **Kettingbeding**

Bij de uitgifte van grond kan worden bedongen dat de grond niet wordt aangewend voor andere doeleinden dan waarvoor de grond is uitgegeven en dat deze verplichting eveneens zal gelden voor opvolgende eigenaren. Dit is een kettingbeding. Een kettingbeding is een bepaling in een overeenkomst waarbij de verkoper van een perceel bepaalde verplichtingen oplegt aan de koper en aan de koper oplegt de verplichtingen door te leggen aan diens opvolgende kopers. Als één van de opvolgende kopers het kettingbeding niet doorlegt, komt het kettingbeding te vervallen. Om te voorkomen dat een toekomstige eigenaar het kettingbeding niet doorlegt aan een opvolgend eigenaar, wordt aan de doorbreking van de ketting een boete verbonden.

## **2.6 Verhuur van gronden**

Voor verhuur van grond vormt de marktconforme waarde van de grond de grondslag voor berekening van de huur. De huur bij nieuwe contracten voor het eerste jaar is gebaseerd op de interne rekenrente met eenzelfde risico-opslag zoals voor de canonbepaling geldt.

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de prijsindex van consumentenprijzen, de CPI, zoals dat wordt gepubliceerd door het CBS. Herziening van de grondslag voor berekening van de huur vindt één keer per vijf jaar plaats. Het verhuren van gronden is gesplitst in twee vormen:

- Gronden ten behoeve van exploitatiegebieden en;
- Niet specifieke gronden.

### **Grond ten behoeve van grondexploitatiegebieden**

Binnen exploitatiegebieden zijn gronden meestal pas op termijn nodig voor de beoogde ontwikkeling. Contractueel kan met de vorige eigenaar een tijdelijk voortgezet gebruik zijn vastgelegd, waardoor de werkelijke levering op een later tijdstip plaatsvindt. In andere situaties kan via een bruikleenovereenkomst de grond zonder financiële vergoeding tijdelijk in gebruik worden

gegeven, waardoor jaarlijkse onderhoudskosten (maaiwerk en slootshouw) worden voorkomen en geen pacht of huurrechten ontstaan.

De gemeente sluit geen huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Verhuur van gronden komt alleen voor met de zekerheid van beëindiging binnen de door de gemeente gewenste termijn. De huurprijs wordt bij aanvang bepaald aan de hand van het hiervoor beschreven huurpercentage (interne rente plus 2% risico). Dit percentage wordt berekend over de marktconforme waarde van de grond of grond plus opstal die verhuurd wordt. De marktconforme waarde wordt bepaald door middel van taxatie van het te verhuren object.

Binnen de looptijd van een grondexploitatie moet een besluit worden genomen over verdere inpassing of vervreemding van het gemeentelijk grondeigendom. De gemeente Hoorn gaat in beginsel bij integrale gebiedsontwikkeling uit van "kostenverhaal met tijdvak" (Programma kostenverhaal Omgevingswet). Zie voor meer informatie ook de Nota Grondbeleid en Programma Kostenverhaal van de gemeente Hoorn.

### **Niet specifieke gronden**

Overige functies van grond zijn bijvoorbeeld volkstuinen, restgronden bij bedrijven of gronden verhuurd aan instellingen of particulieren. Daarvoor wordt per situatie een huurcontract opgesteld en afgesloten. De huurprijs wordt bepaald aan de hand van een marktconform bruto aanvangsrendement waarbij de marktconforme grondprijs als basis dient.

## **2.7 Pacht agrarische gronden en bruikleen**

### **Pacht**

Pacht heeft betrekking op bedrijfsmatig gebruik van agrarisch grond al dan niet in combinatie met de daarop aanwezige opstallen. De gemeente sluit alleen pachtovereenkomsten met een maximale looptijd van 5 jaar, de zogenaamde geliberaliseerde pachtovereenkomst.

De pachtprijs kan in dit laatste geval worden bepaald bij op- of aanbod in een openbare biedprocedure of tegen een prijs die gelijk is aan de waarde, die bepaald is door een onafhankelijke taxateur. In het laatste geval laat de gemeente een taxatierapport opmaken door de onafhankelijk taxateur.

Voor geliberaliseerde pacht wordt de pachtprijs vastgesteld op een in redelijkheid te bepalen percentage van de waarde waarbij rekening kan worden gehouden met de kwaliteit van het verpachte.

Daarnaast is het mogelijk om hobbymatig gebruik te maken van agrarische gronden. De looptijd van dit contract is minimaal 3 jaar en maximaal 5 jaar. Dit betekent dat beide partijen, de gemeente en de pachter, tussentijds niet de pacht opzeggen. Prijsvorming volgens de wettelijke voorschriften kan plaats vinden via de Uitvoeringsregeling Pacht en het Pachtprizenbesluit 2007 en verder. De Rijksoverheid stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare prijzen vast. Jaarlijks kan een herziening van de pachtprijs worden uitgevoerd. Verpachtingen voor de uitoefening van de landbouw in de zin van het Burgerlijk Wetboek vinden binnen onze gemeente niet meer plaats.

### **Bruikleen**

Omdat de binnen onze gemeente nog braakliggende terreinen meestal bestemd zijn voor planontwikkeling en op korte termijn beschikbaar moeten te zijn, wordt vaak gekozen voor bruikleen. Het gaat daarbij vaak om kleine percelen. Met de gebruiker wordt een overeenkomst gesloten, waarbij wordt overeengekomen dat het in gebruik gegeven perceel op eerste aanzegging van de zijde van de gemeente dient te worden ontruimd.

### 3. Grondprijbepaling en vaststelling

Uitgangspunt voor het bepalen van een grondprijs is een functionele benadering. Functioneel betekent dat de waarde van de grond direct gerelateerd is aan de daarop te vestigen functie(s) zoals woningbouw, bedrijven, sport enzovoort. De waarde wordt bepaald door vergelijking met marktconforme prijzen voor de functie. Het bepalen van een grondprijs kan via verschillende waardebepalingsmethodes. De belangrijkste waardebepalingsmethodes voor bepaling van de grondprijs worden hierna toegelicht.

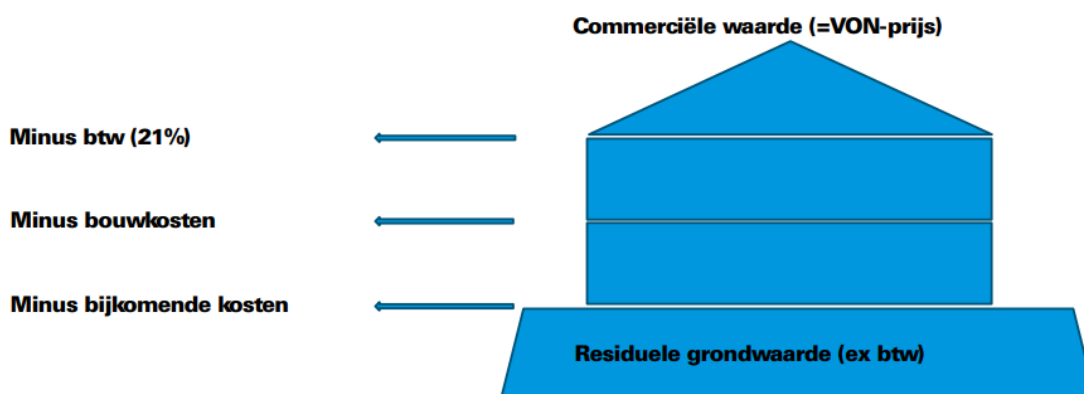
#### 3.1 Waardebepalingsmethodes

##### 3.1.1 Genormeerde residuele methode

*Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald op basis van de verwachte marktconforme vrij op naamprijs (=verkoopprijs of beleggingswaarde) van het onroerend goed, verminderd met genormeerde stichtingskosten.*

De residuele grondprijsmethode is het meest geschikt om de actuele en marktconforme grondprijs (vooraf) te benaderen.<sup>1</sup> Ook in het convenant 'Gemeentelijk Grondprijbeleid en Woningkwaliteit', is gekozen voor de residuele grondwaardemethode. In 2001 is dit convenant ondertekend door VNG, Neprom, NVB en Ministerie VROM.

De commerciële waarde (von-prijs) minus de hoogte van de stichtingskosten bepalen de waarde van de grond onder het vastgoed. De stichtingskosten bestaan uit bouw- en bijkomende kosten. Bijkomende kosten zijn onder andere algemene kosten, architect kosten, winst en risico. De stichtingskosten worden gebaseerd op referentieobjecten maar zijn bovenal marktconform. Door toepassing van de residuele grondwaardebepalingsmethode wordt staatssteun voorkomen omdat altijd een marktconforme waarde door vraag en aanbod tot stand komt. De residuele waarde is dus de commerciële VON-prijs minus alle bouw- en overige kosten.



VON-prijzen volgen de ontwikkelingen in de markt voor bestaande woningen of ander vastgoed. De grondprijs is daarmee afhankelijk van de vrij op naamprijs van de woningen of ander vastgoed. De stichtingskosten zijn van invloed op de grondwaarde: naarmate de stichtingskosten hoger zijn wordt de residuele waarde lager. Zo zorgt bijvoorbeeld de stapeling van overheidswensen en eisen aan nieuwbouw, voor een verhoging van de stichtingskosten. Dit kan zorgen voor een lagere grondwaarde. Bijvoorbeeld als de beleidsmatig gevraagde hogere kwaliteit niet bijdraagt aan een hogere VON-prijs.

Een verlaging van de gemeentelijke grondprijs tot beneden de marktwaarde betekent dat ontwikkelaars of de eerste kopers staatssteun ontvangen. Dit is niet geoorloofd.

Als blijkt dat in combinatie met de comparatieve methode de berekende residuele grondwaarde niet in overeenstemming is dan ontstaat er een belemmering die door de ontwikkelende partij, in samenspraak met de gemeente opgelost moet worden. Dit kan leiden tot vertraging in de onderhandelingen of tot het afzien van de grondtransactie.

<sup>1</sup> STEC-groep, publicatie "Wat is grond waard?" d.d. augustus 2020

### **3.1.2 Comparatieve methode**

*De grondprijs wordt vastgesteld met een vergelijkend onderzoek in eigen en buurgemeenten.*

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijsen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten en projecten.

Daarbij wordt rekening gehouden met plaatselijke omstandigheden, zoals ligging, bereikbaarheid, voorzieningenniveau en andere zaken. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Bij de comparatieve methode staat de prijs van de bouwgrond centraal, bij de residuele benadering draait het om de verkoopprijs.

Belangrijke referenties voor het vaststellen van de grondprijs zijn vaak gerealiseerde transacties.

Een risico daarbij is dat vaak niet duidelijk is of vergeten wordt wat de oorspronkelijke uitgangspunten waren. Ook kan het voorkomen dat door deze methode gemeenten naar elkaar (blijven) kijken voor het hanteren van grondprijzen, waarmee de relatie met de waarde van de (toekomstige) toegestane activiteiten verloren gaat en er een "prijzenoorlog" ontstaat. Bij bedrijventerreinen wordt meestal deze methode toegepast. De creatie van maatschappelijk rendement speelt voor de gemeente een belangrijke rol bij bedrijventerreinen. Maar ook voor deze gronden geldt marktconformiteit, zoals voorgeschreven door Europese wetgeving. Dit houdt in dat bij grootschalige ontwikkelingen ook regelmatig een bredere markttoets wordt gehouden door middel van een jaarlijkse of een keer per twee jaar uit te voeren taxatie van de gronden.

### **3.1.3 Kostprijsmethode**

*De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van het totaal aan kosten in de grondexploitatie.*

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs van bouwrijpe grond bepaald aan de hand van kosten die gemaakt zijn voor het leveren van bouwrijpe grond (vaak inclusief de historische kostprijs). Al deze kosten moeten minimaal gedekt worden uit verkoop van de gronden. Grond die volgens de kostprijsmethode wordt uitgegeven levert voor de gemeente dus geen extra inkomsten op.

Voordeel van de kostprijsmethode is dat de grondprijs eenvoudig te bepalen is, maar deze neemt gedurende de jaren alleen maar toe (bijschrijving rentekosten, extra proceskosten et cetera) zolang de grond niet is verkocht.

Het nadeel van een kostprijsbenadering is dat de methode niet leidt tot marktconforme grondprijzen.

Geen rekening wordt gehouden met actuele marktinzichten en kwaliteit en waarde van de grond.

Daarmee voldoet deze methode niet aan de Europese regelgeving die stelt dat gemeenten bouwgrond minimaal moeten verkopen tegen de marktwaarde. Ook loopt een gemeente het risico op het verlenen van staatssteun. Het hanteren van de kostprijsbenadering kan ook betekenen dat onrendabele projecten zoals sociale huur en maatschappelijke voorzieningen niet meer worden gerealiseerd, omdat de kosten om de grond bouwrijp te maken niet gedekt kunnen worden (behalve als hier specifieke andere geldstromen binnen de gemeente voor beschikbaar worden gesteld). De kostprijsmethode wordt alleen maar toegepast als het gaat om gronduitgiften voor maatschappelijke doeleinden zonder winstdoel. Bijvoorbeeld scholen die vanuit de gemeente gefinancierd worden.

### **3.1.4 Taxatie/waardebepaling door onafhankelijk adviseur**

*De gemeente huurt een externe partij in voor een advies over de marktconforme grondwaarde. De onafhankelijk taxateur of deskundige (ingeschakeld door gemeente) adviseert op basis van de ligging, welke activiteiten er op de grond mogen plaatsvinden en de marktprijzen de waarde. Het voordeel van deze manier van waardebepaling is dat er gebruik gemaakt wordt van actuele gegevens om de marktconforme waarde te benaderen. Bovendien heeft een onafhankelijke partij geen belang bij de onderhandeling over de ontwikkeling van de grond wat kan bijdragen aan het verkorten van de discussie over de grondprijs met de marktpartij.*

### **3.1.5 Grondquotemethode**

*De grondprijs per woning wordt bepaald door een percentage te nemen van de (verwachte) Vrij op naamprijs (VON-prijs exclusief btw).*

De grondquote wordt voornamelijk gebruikt voor woningbouw. De grondprijs wordt bepaald met een vooraf vastgesteld percentage (grondquote) van de commerciële waarde (de VON-prijs exclusief btw van een woning) of van een andere eenheid zoals de bouwkosten. De quote kan worden bepaald door vergelijking (comparatief) met omliggende gemeenten of door een residuele berekening bij vergelijkbare referentieprojecten. Bij vergelijking tussen gemeenten moet wel rekening gehouden worden met verschillen in marktprijzen en bouwkosten. Ook kan gewerkt worden met indexen en garantieprijsen.

Door te rekenen met een vaste grondquote stijgt of daalt de grondwaarde bij wijziging van de commerciële waarde (VON-prijs) of wijziging van de stichtingskosten (exclusief grond). Veel gemeenten gebruiken deze methode ook als snelle check op de grondprijzen die wel residueel doorgerekend zijn.

Het voordeel van deze methode is dat er al vroeg in het proces duidelijkheid bestaat over de grondprijs en de toe te passen waardebeoordelingsmethode voor marktpartijen. Dit voorkomt discussie over details. Ook is duidelijk wat de effecten zijn van een verhoging of verlaging van de VON-prijs. Het nadeel van een grondquote is dat een vast percentage geen of minder rekening houdt met de kwaliteit van de locatie of het bouwplan. Als namelijk eenzelfde woning (met dezelfde bouwkosten) gebouwd wordt op een toplocatie versus een mindere locatie en de grondquote blijft hetzelfde, dan gaat er bij de toplocatie een groter deel van de verkoopopbrengsten (realisatiewinst) naar de marktpartij, terwijl het verschil veroorzaakt wordt door de kwaliteit van de locatie (bereikbaarheid, voorzieningen, uitstraling van de omgeving). Ook worden bij een vaste grondquote de ontwikkelingen binnen de opbrengstenkant en de kostenkant niet meegenomen, waardoor deze methode niet marktconform is. Bovendien is in de huidige markt vaak maatwerk noodzakelijk, waardoor uitzonderingen op het quotebeleid meer regel zijn dan uitzondering.

### **3.1.6 Tender**

*Meerdere marktpartijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond.* Bij een openbare aanbesteding/tender kunnen particulieren of ontwikkelaars via een inschrijving een bieding doen voor de grond. Afhankelijk van de gunningscriteria wordt de grond gegund aan één inschrijver. Wanneer wordt gegund op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (beste PKV)<sup>2</sup>, wordt niet alleen gekeken naar de hoogste prijs voor de grond maar ook naar andere kwalitatieve aspecten, zoals bijvoorbeeld het ontwerp van de beoogde ontwikkeling. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerprijvraag met een nota van uitgangspunten als basis. Ook kunnen onderdelen zoals bouw- en woonrijp onderdeel uitmaken van de tender. In dat geval telt het grondbod als onderdeel mee in de einduitslag. Een *vooraf* berekende residuele grondwaarde dient als toets op dit grondbod en zal als minimum gelden. Aangezien bij deze methode meerdere marktpartijen een bod kunnen neerleggen bij de gemeenten, is hier in feite sprake van een 'vrije markt' en daarmee marktconform. Zeker gezien het Didam-arrest is de verwachting dat een tender vaker voorkomt dan in het verleden. In de Nota Grondbeleid is een nadere toelichting opgenomen.

### **3.2 Grondaanbod**

Een grondaanbod vanuit de gemeente aan een particulier of initiatiefnemer heeft een beperkte acceptatieduur. Dit is afhankelijk van het perceel, de onderhandelingen en de koper. Een gangbare periode is gemiddeld 1-3 maanden waarna een herberekening van het bod plaatsvindt. Voor de tijd tussen grondaanbod en grondafname wordt een prijsindex vastgesteld. In het geval dat bij een kavel op een bedrijventerrein door de gemeente een schriftelijke optie wordt verstrekt, is een aparte optieregeling van toepassing. Daarin is een beperkte looptijd en een rentevergoeding opgenomen.

### **3.3 Gronduitgifte**

Onroerend goed zoals grond verandert van eigenaar bij notariële akte. De kosten daarvan komen voor rekening van de koper. Dit noemt men kosten koper (k.k.). Een koopovereenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en afnemer van de kavel(s) waarin diverse zaken en afspraken worden vastgelegd. De grondprijs is daar een onderdeel van.

Afhankelijk van de staat waarin grond wordt verkocht, wordt bij de koper overdrachtsbelasting of btw in rekening gebracht. Voor het opstellen van gemeentelijke documenten, zoals overeenkomsten en gronduitgiftetekeningen, worden in principe geen kosten in rekening gebracht. Wel wordt in sommige situaties een reserveringsovereenkomst gesloten waar reserveringskosten aan verbonden zijn. Wanneer de koop onvoorwaardelijk tot stand komt, worden de reserveringskosten in mindering gebracht op de koopsom. Mocht de koop geen doorgang vinden, worden de reserveringskosten niet terugbetaald.

---

<sup>2</sup> Voorheen 'economisch meest voordelige inschrijving' (EMVI). Sinds de invoering van de Gewijzigde Aanbestedingswet 2012 heeft het begrip EMVI een meer overkoepelende betekenis gekregen.

In nieuwbouwsituaties worden wel vooraf vastgestelde kosten berekend voor rioolaansluitingen per aansluiting. De kosten worden meegenomen in de grondprijzenbrief. In bestaande situaties komen de werkelijke aansluitkosten op de riolering voor rekening van de koper.

**Garantiebepaling:** In de anterieure overeenkomst kunnen afspraken gemaakt worden over het naleven van verplichtingen in de openbare ruimte. In de anterieure overeenkomst wordt een onherroepelijke en onvoorwaardelijke verlening van een bankgarantie, concerngarantie of beiden vastgelegd.

**Bankgarantie:** bank staat garant voor de financiële verplichting van de ontwikkelaar ingeval de ontwikkelaar zijn verplichtingen niet nakomt. Een bankgarantie zorgt ervoor dat de ontwikkelaar minder liquiditeiten ter beschikking heeft waardoor zijn kredietruimte kleiner wordt. Ingeval latere levering van gronden wordt een bankgarantie gevraagd ter grootte van het bedrag van de latere levering.

Bij een concerngarantie maakt de gemeente afspraken met de moedermaatschappij (moeder) van de ontwikkelende dochtermaatschappij (dochter). De moeder verplicht zich de verplichtingen van de dochter na te komen als de dochter haar verplichtingen niet nakomt.

### **3.4 Indexering**

Vanaf de peildatum van de grondprijsberekening tot de werkelijke betaaldatum, wordt de grondprijs geïndexeerd met een afgesproken (samengestelde) prijsindex. Over het algemeen wordt de te hanteren index vastgelegd in de koopovereenkomst. De gemeente gebruikt onder meer de index van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). Het gaat om de index voor 'woningbouw'. Deze wordt bijvoorbeeld gebruikt voor de indexering van de grondprijzen in de woningbouwcategorieën goedkoop en middelduur. Het doel is dat deze woningen betaalbaar blijven, waarbij de grondprijs een gelijk onderdeel blijft van de totale vrij op naamprijs van de woning. De indexering die de gemeente hanteert bij de grondprijs voor de dure categorie is de CBS-index over gemiddelde transactieprizen van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in de vrije sector.

Andere (samengestelde) indexen behoren ook tot de mogelijkheden en kunnen bij andere projecten gebruikt worden. Het gaat er uiteindelijk om dat de index recht doet aan de waardeontwikkeling van de grond op het moment van afname. Bij een samengestelde index wordt zowel naar de verandering aan de kosten- als de opbrengstenkant van een ontwikkeling gekeken. Bijvoorbeeld de prijsindex van de bouw en een marktindex van transactieprizen.

Resume te hanteren indexen:

- BDB-index voor betaalbare woningen woningbouwcategorieën goedkoop en middelduur;
- CBS-index voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen;
- Andere (samengestelde) indexen voor andere projecten.

## **4. Woningbouw**

### **4.1 Starterswoningen**

Voor nieuwe kopers op de woningmarkt kunnen starterswoningen worden gebouwd in grondgebonden of gestapelde vorm. De gemeente Hoorn kiest ervoor de grondprijs jaarlijks te actualiseren door toepassing van de BDB-index vanwege het sociale karakter.

### **4.2 Sociale woningbouw**

Grondprijzen voor sociale woningbouw worden jaarlijks vastgesteld. De waardering van de grondprijs onder een sociale koop- of huurwoning wordt gelijkgesteld aan de prijs bij verkoop Sociale koopwoning, laag 1, dus na het uitpenden. Voor sociale koopwoningen zijn vier categorieën te onderscheiden:

1. Sociale koopwoning laag 1.
2. Sociale koopwoning laag 2.
3. Sociale koopwoning hoog 1.
4. Sociale koopwoning hoog 2.

En drie categorieën 'gereguleerde' huur:

- a. Sociale huurwoningen.
- b. Middenhuur in het lage segment.
- c. Middenhuur in het hoge segment.

Grondprijzen voor deze categorieën worden vastgesteld als vaste grondprijzen, ongeacht of er een eventuele onrendabele top kan ontstaan door hoge bouwkosten. Als er een onrendabele top is, wordt door de ontwikkelende partij geprobeerd deze te compenseren door verevening met het overige te realiseren programma. Lukt dat niet, dan moet via andere kanalen gezocht worden naar oplossingen door de ontwikkelaar. Eerst moet dan worden vastgesteld dat daadwerkelijk sprake is van een onrendabele top. Daarbij is inzicht in alle elementen in de totale bouwkosten noodzakelijk. De onrendabele top komt niet voor rekening van de gemeente. Dit zijn geen grondkosten maar hangen nauw samen met de realisatie van het vastgoed. Meer informatie over de categorieën betaalbare woningen, indexering en andere specifieke uitgangspunten zijn terug te vinden in de Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023 (Zaaknummer: 2026114).

### **4.3 Projectmatige vrije sectorbouw**

De grondprijzen voor dit marktsegment worden comparatief, residueel of via een grondquote bepaald. De gemeente Hoorn verstaat hieronder grondgebonden woningbouw bestaande uit twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen in de vrije sector. Het gaat bij projectmatige vrije sectorbouw om woningen die door ontwikkelaars op de markt worden gebracht. De grondprijzen voor de verschillende type woningen worden via de Grondprijzenbrief jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd. Nadere afspraken over grondprijzen kunnen contractueel worden vastgelegd.

### **4.4 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap**

De grondprijzen voor (collectief) particuliere kavels worden comparatief bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met alle relevante specifieke kenmerken van de kavel. Kavels worden op het moment dat deze in verkoop worden gebracht geprijsd. Het prijsniveau van alle kavels die per 1 januari nog niet verkocht zijn, wordt via de Grondprijzenbrief opnieuw bepaald.

## **5. Bedrijventerreinen**

Grondprijzen voor bedrijventerreinen worden bepaald via de comparatieve methode. Onder bedrijfsruimten voor groothandel en industrie worden verstaan: alle bedrijfsruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Bij bedrijfsruimten voor groothandel en industrie is sprake van verschillend gebruik. Meestal is sprake van productieruimten, werkplaatsen, opslagruimten in combinatie met kantoren, ruimten voor personeel en aparte magazijnen.

Bij bedrijfsruimten voor groothandel en industrie kan differentiatie in prijsstelling aan de orde zijn op basis van ligging en bebouwingsmogelijkheden. Als een kantoor gecombineerd mag worden met wonen, kan de totale uitgifteprijs voor het gehele project verhoogd worden waarbij rekening wordt gehouden met de extra woonfunctie.

## **6. Kantoren**

Grondprijzen voor kantoren worden via de residuele methodiek bepaald. Tot de categorie kantoren worden op zichzelf staande gebouwen of projecten gerekend, die in geheel of gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of naar aard gelijk te stellen gebied.

## **7. Commercieel**

### **7.1 Detailhandel, zakelijke dienstverlening en horeca**

Bij uitgifte worden de grondprijzen via de residuele methode bepaald. Hieronder worden alle bedrijfsruimten bedoeld, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van artikelen, diensten, dranken of voeding aanwezig is. Het bieden van logiesgelegenheid hoort hier ook bij. Als er een mix van functies is, zijn de grondprijzen losgekoppeld van elkaar. Denk daarbij aan een mix van wonen en commerciële functies, zoals wonen boven een supermarkt in de plint of bijvoorbeeld woningen met op de begane grond kantoorruimtes of werkplaatsen.

### **7.2 Brandstofverkooppunten**

De grondprijs voor brandstofverkooppunten wordt residueel bepaald. Daarnaast legt de gemeente in dergelijke gevallen een jaarlijkse litervergoeding vast. De inkomsten voor de gemeente zijn afhankelijk van het aantal liters brandstof dat verkocht wordt.

## **8. Leisure en recreatie**

Grondprijzen voor dergelijke functies worden residueel bepaald, met een op comparatieve wijze bepaalde minimale opbrengst. Deze functie omvat zeer uiteenlopende ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan een bioscoop, theater, kinderboerderij, zwembad of kampeerterrein.

## **9. Parkeren**

Bij parkeren zal per geval maatwerk worden geleverd. Hierbij is de gestelde parkeernorm van belang. Het reguleren van parkeren is belangrijk voor het straatbeeld in de stad. Het streven is om bij elke ontwikkeling voldoende en kwalitatief goede parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerbehoefte kan op diverse manieren worden ingevuld, variërend tussen (vrij)parkeren op de openbare weg tot een gebouwde parkeervoorziening. Het type parkeerplaats bepaalt de kostprijs en is een belangrijke factor in de financiële haalbaarheid van een project. De kosten voor de parkeeroplossing worden apart doorgerekend en eventueel verrekend in de grondprijs en komen voor rekening van de koper als het parkeren als gevolg van de ontwikkeling in het openbaar gebied moet gebeuren.

In Hoorn moet bij realisatie van woningen, bedrijventerreinen en kantoorlocaties het parkeren in beginsel op eigen terrein opgelost worden, dus op het perceel van de eigen ontwikkeling. Hierbij



moeten de parkeernormen gehanteerd worden die in het parkeerbeleid van de gemeente Hoorn zijn vastgesteld (zie Parkeernormennota). Voor winkels, horeca, leisure, scholen, sociale en culturele bestemmingen is de wens dat de parkeerplaatsen ook bij voorkeur op eigen terrein en voor eigen rekening worden aangelegd. Als het redelijkerwijs niet anders kan, wordt aanleg in openbaar gebied toegestaan. De aanlegkosten worden direct ten laste van de veroorzaker gebracht of indirect via de gronduitgifteprijs in rekening gebracht.

## **10. Overige functies**

### **10.1 Sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen**

Onder maatschappelijke voorzieningen worden alle functies verstaan die een sociaal en of cultureel maatschappelijke rol vervullen. Een zo volledig mogelijk pakket aan maatschappelijke voorzieningen in de gemeente is zeer gewenst. Maatschappelijke voorzieningen kunnen met en zonder winststreven zijn.

Het financieringsmodel bij commercieel gedreven voorzieningen met winststreven is anders dan het financieringsmodel onder niet-commercieel gedreven voorzieningen zonder winststreven. Commercieel gedreven voorzieningen kunnen bestaan zonder steun van de overheid, niet-commercieel gedreven voorzieningen kunnen dat niet. Daarom is hierna een scheiding gemaakt tussen commerciële voorzieningen *met* en *zonder* winststreven (niet-commercieel). Vanwege het verschil in draagkracht is er ook verschil in de prijsstelling bij uitgifte van grond.

#### **Commerciële maatschappelijke voorzieningen en niet-maatschappelijke voorzieningen**

Uitgangspunt voor het vaststellen van de marktconforme grondprijs is, dat op het moment dat deze gronduitgifte zich voordoet, wordt beoordeeld in overleg met de taxateur welke waardebepalingsmethode wordt gehanteerd. Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer door toenemende marktwerking in bijvoorbeeld de zorg, commercieel geëxploiteerd. Het exploiteren door de gebruikers van deze maatschappelijke voorziening wordt een maatschappelijke voorziening met winststreven genoemd. De financiële draagkracht binnen deze groep aan voorzieningen is divers. Tot de voorzieningen die ingesteld zijn op de commerciële onroerendgoedmarkt, worden onder meer gerekend: medische- en paramedische praktijken, kinderopvang en kinderdagverblijven, sport- en recreatiebedrijven, particulier onderwijs, uitvaartcentra et cetera.

#### **Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen**

Met maatschappelijke voorzieningen zonder commercieel doel worden organisaties bedoeld die een publieke functie vervullen en waarbij de organisatie zonder winststreven wordt gedreven. Deze organisaties zijn meestal afhankelijk van een budget. Tot de niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden onder andere gerekend: algemene onderwijs- en sportvoorzieningen, accommodaties voor verenigingen, buurthuizen, openbare dienstverlening, dierenasiel, religieuze instellingen, en welzijnsvoorzieningen zoals zorginstellingen met uitzondering van de zelfstandige aanleunwoningen, verpleeginrichtingen en ziekenzorg. Voorwaarde is dat deze voorzieningen niet zijn gericht op het behalen van ondernemerswinst. Uitgangspunt is een grondprijs zoals opgenomen in de grondprijzenbrief en indien deze hoger is, de kostprijs. Als het een gemeentelijke voorziening betreft dan gelden de hiernavolgende regels van hoofdstuk 10.2.

Bij gemengde uitgifte (bijvoorbeeld een combinatie van commercieel en maatschappelijk), worden beide functies in de grondprijsberekening meegenomen. Gemeenschappelijke ruimtes worden naar rato verdeeld over de functies in de berekening. Bij mogelijk toekomstige functiewijzigingen van maatschappelijke voorzieningen die een hogere grondwaarde rechtvaardigen, staat het de gemeente vrij om nadere afspraken te maken met partijen.

### **10.2 Gemeentelijke voorzieningen**

Voor gemeentelijke voorzieningen in nieuwbouwwijken zoals scholen en buurthuizen verandert het economisch eigendom van de grond niet van eigenaar. De grond blijft in bezit van de gemeente. Het eigendom van het schoolgebouw gaat over naar het schoolbestuur. Wanneer gronden binnen

de gemeente van de Algemene Dienst naar grondzaken worden overgedragen, dan gelden de volgende regels:

- Grond voor gebruik als openbare ruimte of openbaar groen kan alleen worden overgedragen als deze kan worden her-ontwikkeld;
- Als bestaande openbare ruimte wordt overgedragen aan grondzaken, dan gebeurt dit zonder financiële vergoeding;
- Andere terreinen worden overgedragen tegen de boekwaarde van de grond.

Als gronden binnen de gemeente van grondzaken naar de Algemene Dienst gronden worden overgedragen dan zijn de regels:

- Na oplevering van de openbare ruimte gaat deze zonder vergoeding over naar de Algemene Dienst (Stadsbeheer), die aansluitend zorgt voor het beheer en onderhoud;
- Ondergrond van sportterreinen gaat van grondzaken naar de Algemene Dienst tegen de waarde berekend volgens de kostprijsmethode. De Algemene Dienst zorgt voor eigen rekening voor aanleg van velden en andere terreinvoorzieningen;
- Ondergrond bestemd voor bijzondere doeleinden (bijvoorbeeld scholen of buurthuizen) gaat van grondzaken naar de Algemene Dienst tegen de kostprijs. De Algemene Dienst zorgt voor eigen rekening voor de bouw van de opstallen en andere voorzieningen.

### **10.3 Onbebouwde gronden**

De gemeente bezit naast openbare gebieden ook onbebouwde gronden (agrarische grond, bossen, groenstroken, snippergroen, sportvelden, volkstuinten, woonboottuinten) die zijn verworven om uiteenlopende redenen en voor diverse doeleinden. Zie ook paragraaf 2.7 pacht agrarische gronden.

#### **Snippergroen**

In maart 2022 is het uitgiftebeleid openbaar groen herzien en vastgesteld. Het herziene beleid geeft geen/zeer beperkt ruimte voor het uitgeven van gemeentegroen. Zie ook de Nota uitgiftebeleid openbaar groen.

### **10.4 Zendinstallaties en windmolens**

#### **Zendinstallaties en overige telecommunicatie**

Voor deze voorzieningen wordt de comparatieve methode gebruikt. In paragraaf 10.5 Nutsvoorzieningen wordt hier nader op ingegaan.

#### **Windmolens**

Windenergie speelt een belangrijke rol bij de uitwerking naar duurzaamheid en energietransitie. De gemeente brengt op basis van de marktwaarde de marktconforme grondprijs in rekening en kiest daarbij de meest geschikte uitgifte vorm. De gemeente vraagt een extern onafhankelijke taxateur/ rentmeester om een taxatie op te stellen in het geval van gronduitgifte ten behoeve realisatie van windmolens.

### **10.5 Nutsvoorzieningen**

Een nutsvoorziening is een goed dat in dienst staat van het algemeen belang. Nutsvoorzieningen zijn dus belangrijk voor het gehele welzijn van de gemeenschap.

#### **Telecommunicatie**

Naast nutsvoorzieningen zijn er ook telecommunicatievoorzieningen, te denken valt aan POP-stations ten behoeve van glasvezel of zendmasten. Deze voorzieningen worden door meerdere aanbieders aangeboden. Voor deze bovengrondse voorzieningen wordt een recht van opstal uitgegeven. De vergoeding (retributie) hiervoor wordt gebaseerd op de marktconforme grondwaarde en komt comparatief tot stand (locaties liggend in stedelijk gebied in het westen van het land).

### **Duurzaamheidsvoorzieningen**

Naast nutsvoorzieningen en telecommunicatie kunnen ook gronden worden uitgegeven ten behoeve van duurzaamheidsvoorzieningen. Te denken valt hierbij aan zonnehubs, zonnedaken en windmolens voor de opwekking van duurzaam energie.

Met betrekking tot laadpalen geplaatst in de openbare ruimte, die ook onder deze categorie duurzaamheidsmaatregelen vallen, geldt dat deze worden/zijn geplaatst op grond van de Algemene verordening ondergrondse infrastructuur (AVOI) 2018. Dit betekent dat hier geen vergoeding tegenover staat. Op het moment dat de gemeente de grond nodig heeft waar de laadpalen op zijn geplaatst worden deze zonder kosten verwijderd op verzoek van de gemeente.

Bij oplossingen voor de opwekking van duurzame energie en laadpalen wordt het opstalrecht toegepast. De vergoeding (retributie) die in rekening wordt gebracht, wordt gebaseerd op de marktconforme grondwaarde die aan de voorziening wordt toegekend.

De grondprijs of retributie is een vergoeding voor de grond in huidige staat. Eventuele bijkomende kosten zijn voor aanvrager.

### **Herstelkosten en schadevergoeding**

Als trafohuisjes en POP-kasten worden verwijderd, moet de grond in oude staat worden teruggebracht door de gebruiker.

## Bijlage I – Berekening erfpachtcanon

De prijs voor de eerste canon bij een nieuw contract voor het eerste jaar is een percentage over de marktconforme grondwaarde. Dit percentage is gebaseerd op het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar (peildatum 1 oktober voorafgaand aan het rentejaar) plus een risico-opslag van 2%. Daarnaast wordt gecorrigeerd voor inflatie. Via de volgende parameters en formule wordt het canonpercentage jaarlijks berekend.

Bandbreedte inflatie is streefwaarde inflatie van de ECB op 1 oktober van het voorgaande jaar (minimaal= streefwaarde, maximaal= + 1% streefwaarde).

$$\text{Canon \%} = (d - i) / (1 + d)$$

d = disconteringsvoet

i = inflatieverwachting

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de nominale rente en een opslag voor risico en kosten. De disconteringsvoet is het percentage waarmee toekomstige bedragen worden gecorrigeerd om ze vergelijkbaar te maken met een bedrag nu. Voor de rente en de verwachte jaarlijkse inflatie wordt een bandbreedte aangehouden. Met deze methodiek ondervangen we grote schommelingen van het percentage door rente- en inflatie effecten.

	2023	2022	2021
10-jaars staatsrente, peildatum 1 oktober voorgaand jaar	3,2 %	2,3 %	2,1 %
Streefpercentage inflatie door ECB op 1 oktober voorgaand jaar	2,0 %	2,0 %	2,0 %

	2024	2023	2022
nominale rente = 10-jaars staatsrente, peildatum 1 oktober voorgaand jaar	3,2 %	2,3 %	2,4 %
reële rente = nominale rente - inflatieverwachting	-0,7 %	-0,2 %	0,6 %
reële rente = nominale rente - inflatieverwachting gecorrigeerd	2,0 %	2,0 %	2,0 %
risico-opslag	2,0 %	2,0 %	2,0 %
inflatieverwachting (i)	3,9 %	2,5 %	1,8 %
disconteringsvoet (d) = gecorrigeerde reële rente + risico-opslag + inflatieverwachting	7,9 %	6,5 %	5,8 %
canonpercentage is	3,71%	3,76%	3,78%
canonpercentage is (afroonden op 1 cijfer achter de komma)	3,7%	3,8%	3,8%

Figuur 1 Parameters en formule



**Gemeente Hoorn**

Nieuwe Steen 1

Postbus 603

1620 AR Hoorn

T 0229 25 22 00

[www.hoorn.nl](http://www.hoorn.nl)