

Nota Grondprijzen 2023/2024

Gemeente Zoetermeer

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer op 30 mei 2023

1. INLEIDING

1.1 Kader

Op 11 oktober 2021 heeft de raad de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021 vastgesteld. In deze nota is opgenomen dat de gemeente marktconforme prijzen hanteert bij de verkoop van grond, met uitzondering van grond voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Marktconforme prijzen zijn wat een koper in vergelijkbare omstandigheden in concurrentie bereid is voor de grond te betalen. Deze prijzen zijn sterk afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en de bouw mogelijkheden (programma). Het hanteren van dergelijke prijzen moet het toekennen van een selectief voordeel aan een koper voorkomen. Door staatssteunregelgeving is de gemeente hiertoe verplicht bij aan- en verkoop van (ruwe of bouwrijpe) gronden/opstallen. Conform wet- en regelgeving worden niet-marktconforme prijzen enkel gehanteerd bij verkoop van gronden ten behoeve van sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.

Het college stelt ten behoeve van gronduitgifte en interne leveringen van grond jaarlijks een Nota grondprijzen vast. De prijzen die gehanteerd worden, vormen de basis voor de onderhandelingen met de marktpartijen en voor de geraamde opbrengsten in de grondexploitaties.

1.2 Status Nota grondprijzen

Door middel van de jaarlijks vast te stellen Nota grondprijzen informeert het college de gemeenteraad en anderen op transparante wijze over het geldende grondprijsbeleid. De Nota grondprijzen is kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden bepaald en in geval van maatschappelijke voorzieningen, sociale woningbouw van toegelaten instellingen, snippergroen en weides voor de hoogte van de grondprijzen.

Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun hanteert de gemeente marktconforme prijzen bij de verkoop en verhuur van gronden en de vestiging van zakelijke rechten zoals opstal en erfpacht. De marktconformiteit kan in principe op twee manieren worden aangetoond. Door middel van een openbare biedprocedure waarbij meerdere marktpartijen een grondbod mogen uitbrengen of door een (voorafgaande) onafhankelijke taxatie van de marktwaarde.

Op 10 januari 2023 heeft de gemeente het Beleidskader uitgifte vastgoed door de gemeente Zoetermeer (hier te noemen Beleidskader Uitgifte) vastgesteld. De gemeente moet bij elk handelen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Dat geldt dus ook bij de uitgifte van vastgoed. Vanwege het gelijkheidsbeginsel moet de gemeente gelijke kansen bieden aan iedereen die van de gemeente vastgoed wil kopen (of huren, pachten, gebruiken etc.). In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad beschreven op welke manier de gemeente het gelijkheidsbeginsel moet toepassen bij uitgifte van vastgoed.

In enkele specifieke gevallen kan het maatschappelijke belang dusdanig groot zijn, dat het bestuur besluit om van de werkwijze voor het hanteren van marktconforme prijzen gemotiveerd af te wijken. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij het verlenen van steun aan een 'Dienst van Algemeen Economisch Belang' (DAEB). Bij een eventuele afwijking zal Europese 'mededeling staatsteun' en de wet 'markt en overheid' in acht worden genomen. In bijlage 1 worden beide wettelijke kaders kort toegelicht.

Met uitzondering van de uitgifteprijzen voor maatschappelijke voorzieningen, sociale woningbouw van toegelaten instellingen, weides en snippergroen zijn de in deze nota opgenomen grondquotes en grondprijzen indicatief.

Bij concrete gronduitgiftes kunnen door derden geen rechten worden ontleend aan de in deze nota genoemde grondquotes en grondprijzen. In lopende onderhandelingen kan ervoor gekozen zijn of worden om uit te gaan van de vorige Nota grondprijzen (2022).

1.3. Methodiek Grondprijsbepaling

Het uitgangspunt van het grondprijsbeleid van de gemeente is dat de grondprijs die gerekend wordt marktconform is. Dat is niet alleen in het belang van de gemeente maar het vloeit ook voort uit het

staatssteunrecht, dat de laatste jaren sterk in ontwikkeling is. Het staatssteunrecht stelt het MEO-beginsel (Market Economy Operator) centraal: de gemeente moet bij gronduitgifte zich gedragen zoals een willekeurige andere grondeigenaar dat in vergelijkbare omstandigheden zou doen met het oog op diens eigen economische belangen. Het staatssteunrecht hanteert een aantal uitgangspunten met betrekking tot grondtransacties om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Zo kan de marktconformiteit van de transactiepreizen bij verwerving en uitgifte worden gegarandeerd door middel van een taxatie.

Taxaties

De gemeente verleent schriftelijk opdracht voor de taxaties en hanteert een aantal staatssteunrechtelijke uitgangspunten bij het gebruik van een taxatierapport ter onderbouwing van de marktconformiteit van de grondprijs. Belangrijk is dat de taxatie niet beïnvloed wordt door de onderhandelingen met de betreffende private partij en dat de waardering wordt verricht door een onafhankelijke, gecertificeerde partij.

In de taxatie zal uitgegaan worden van de maximale bebouwingsmogelijkheden qua bouwooppervlak, bouwhoogte e.d. die het publiekrechtelijke bestemmingsplan/omgevingsplan toestaat. Als de planologie mogelijkheden voor aanbouwen en/of opbouwen biedt, zal dit in de taxatie (c.q. residuele grondwaardeberekening) meegewogen moeten worden. Dit is ook het geval als dergelijke vergrotingen nog niet in het plan van een ontwikkelende partij zijn opgenomen, maar bijvoorbeeld wel als meerwerkoptie aangeboden kunnen worden.

Vanuit staatssteunrechtelijk perspectief is verder van belang dat een taxateur rekening houdt met alle op het moment van de taxatie bekende feiten en omstandigheden. Daaronder vallen ook stedenbouwkundige en andere vereisten zoals de aanwezigheid van infrastructuur of een toekomstige bestemmingswijziging. Ook indien stedenbouwkundige eisen niet generiek gelden of ontwerp-onafhankelijk tot stand zijn gekomen, kunnen deze bepalend zijn voor de waarde en zullen deze derhalve worden meegewogen door de taxateur.

Waardebepaling in verschillende fasen van gebiedsontwikkeling

In de te onderscheiden fasen van een project, zoals opgenomen in de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken en de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021, kan het op meerdere momenten en voor verschillende doeleinden nuttig of noodzakelijk zijn om een waardebeoordeling te laten uitvoeren. De eerste waardebeoordelingen zullen plaatsvinden ten behoeve van haalbaarheidsstudies en grondexploitaties. Deze zullen meestal indicatief van aard zijn, omdat er in dat stadium vaak nog geen concreet plan is, maar slechts een indicatief programma. Dit type waardebeoordeling wordt dan ook een indicatieve grondwaardebeoordeling genoemd.

Ook ten behoeve van (schaduw-)exploitatieplannen, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (kostenverhaal), kan gebruik worden gemaakt van indicatieve grondwaardebeoordelingen. Deze indicatieve waardebeoordelingen kunnen door interne deskundigen op het gebied van bouwkosten en opbrengsten worden gedaan. Hierbij wordt onder andere gebruikt gemaakt van genormeerde bouwkosten en van de grondprijzen die in deze nota zijn opgenomen.

Bij meer concrete plannen wordt doorgaans overgegaan op taxaties in de vorm van een Professionele Taxatie Dienst (PTD). Hieronder wordt verstaan het door een onafhankelijk deskundige schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Bij taxaties gehanteerde methoden

Om de hoogte van de grondprijs te bepalen, wordt door taxateurs de residuele methode het meest gebruikt. Dit is de (in Nederland) gangbare methode, waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Standaard wordt uitgegaan van levering van bouwrijpe grond (in vol eigendom of erfpacht). In sommige gevallen is geen sprake van bouwrijpe grond, maar van grond in huidige staat.

Naast de residuele methode worden de volgende methodes ook toegepast:

- de normatieve en grondquote methode.
- de comparatieve methode.
- de kostprijsmethode.

Het uitgangspunt bij de bepaling van grondprijzen, met uitzondering van bepaalde grondprijzen voor sociale woningbouw en non-profit functies, is dat de grondprijs marktconform is. In aanvulling hierop geldt dat de normgrondprijzen voor sociale woningen als ondergrens gelden voor de markt woningen.

Genoemde methoden om de grondprijzen te bepalen worden hieronder uitgewerkt.

Residuele methode

Bij waardering van bouwgrond wordt meestal de residuele methode gebruikt. De reden hiervoor is dat de marktwaarde van (bouw)grond sterk afhankelijk is van locatie, bouw- en gebruiksmogelijkheden van het opstal. Bij een residuele benadering staat de marktwaarde van het opstal centraal en wordt de grondwaarde hiervan afgeleid. De residuele grondwaarde wordt in dit verband bepaald door op de marktwaarde van het eindproduct (grond + gebouw) de totale bouw- en bijkomende kosten (stichtingskosten) in mindering te brengen.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het eindproduct (grond + gebouw) dient te worden aangesloten bij de International Valuation Standards (IVS) of de European Valuation Standards (EVS). De meest gebruikte methoden hierbij zijn de comparatieve (vergelijkende) methode en een inkomstenmethode zoals de BAR/NAR-methode of de DCF-methode. Deze methoden zijn in verschillende standaardwerken met betrekking tot taxeren uitgebreid omschreven.

Normatieve methode

Om praktische redenen kan er voor de zogenaamde genormeerde residuele grondwaardemethode gekozen worden. Daarbij wordt niet per individuele uitgifte de residuele grondwaarde berekend op basis van gerealiseerde/ te hanteren verkoopprijzen en werkelijke bouwkosten, maar op basis van kosten en opbrengsten van referentieprojecten en algemeen geaccepteerde kengetallen.

Voor de functies sociale woningbouw, non-profit, onbebouwde sportvelden bij non-profit en snippergroen wordt de normatieve methode gehanteerd. Hierbij is sprake van vaste grondprijzen die in principe jaarlijks geïndexeerd worden met de CPI-index alle huishoudens. Bij de normgrondprijzen geldt dat de op het moment van uitgifte geldende normgrondprijs uit de dan vigerende Nota grondprijzen gehanteerd wordt.

Grondquote methode

Met deze methode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van een percentage van de vrij op naam (V.O.N.) prijs, waarbij ook aan de vaststelling van de quote veelal een berekening van de residuele waarde ten grondslag ligt. Bij deze methode wordt de grondprijs dus direct gekoppeld aan de verkoopprijs van een woning. Hierdoor is het mogelijk om sturing te geven aan de bouw van bepaalde categorieën woningen. Door het hanteren van een lagere grondquote bij goedkopere woningen zal de financiële haalbaarheid van de bouw van deze woningen voor de ontwikkelende partij worden vergroot.

Comparatieve methode

De comparatieve methode houdt in dat de grondprijs wordt bepaald op basis van vergelijkbare transacties in de omgeving. Differentiatie wordt aangebracht door rekening te houden met de bereikbaarheid, het voorzieningsniveau en het imago van de omgeving.

Deze methode wordt met name gehanteerd bij de uitgifte van gronden op bedrijventerreinen, maar in sommige gevallen ook bij uitgifte van (relatief grote) kavels voor vrijstaande woningen. Bij deze functies is de afnemer vaak de eindgebruiker en is niet altijd bekend wat er daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Daarnaast kenmerken deze functies zich vaak door een relatief fors kaveloppervlak in relatie tot het aantal m² bruto vloeroppervlak (bvo) of gebruiksooppervlak (gbo) waardoor de zogenaamde floorspace-index (fsi) kleiner is dan 1. In deze gevallen geldt dan ook dat er een prijs per m² voor de kavel geldt in plaats van per m² bvo. Wanneer er wel een bouwplan bekend is, zal de grondwaarde (ook) residueel kunnen worden bepaald, waarbij de hoogste waarde dan als marktwaarde geldt.

Voor andere functies geldt dat de comparatieve methode wordt gehanteerd voor het bepalen van het opbrengstenniveau, zoals de VON-prijs bij woningen.

Kostprijs methode

Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken, rentekosten en overige plankosten. Deze methode kan o.a. gebruikt worden bij het bepalen van de grondwaarde voor gewenste maatschappelijke ontwikkelingen die bij het hanteren van een van de andere methodieken niet te bepalen zou zijn

1.4 Mandaatbesluit

De gemeentesecretaris/algemeen directeur en de directeuren zijn onder voorwaarden gemandateerd om namens het college uitgiftebesluiten te nemen. Middels een ondermandaatbesluit zijn ook het afdelingshoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling en teammanagers onder voorwaarden gemandateerd.

1.5 Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van de grondprijzen in deze nota voor de diverse functies zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- de grond wordt in normale (veelal bouwrijpe) toestand geleverd en kent geen bijzondere belemmeringen die de exploitatiemogelijkheden drukken;
- de bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstig gebruik;
- de realisatie van het vastgoed is tegen normale stichtingskosten mogelijk;
- de grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (zijnde per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto vloer oppervlakte, parkeerplaats, woning etc.);
- de grondprijs wordt berekend op basis van parameters die gelden onder normale marktomstandigheden; hiermee wordt bedoeld dat het vastgoed afzetbaar is en er geen rekening wordt gehouden met marktversturende elementen zoals incentives;
- een grondprijs wordt overeengekomen per bepaalde prijspeil en wordt geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens zoals gepubliceerd door het CBS;
- tenzij nadrukkelijk anders is vermeld, zijn de genoemde (grond)prijzen exclusief BTW;
- alle kosten met betrekking tot een grondverkoop zijn voor rekening van koper.

1.6 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota grondprijzen en de grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

2. WONINGBOUW

2.1 Grondprijs bij koopwoningen

De grondprijs voor grond onder koopwoningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen, wordt in alle gevallen getaxeerd voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte. Eén en ander in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

Vooruitlopend op een taxatie kan ter indicatie van een mogelijke grondprijs gebruik worden gemaakt van grondquotes zoals opgenomen in onderstaande tabel. De in deze tabel opgenomen grondquotes worden bovendien gebruikt in specifieke gevallen van verkoop van snippergroen. De grondprijs voor grond onder een koopwoning bedraagt een percentage (de grondquote) van de V.O.N.-prijs van die woning. Naast het gebruik van de genormeerde residuele waardebepaling is ook gekeken naar de gehanteerde grondquotes bij woningbouwprojecten in diverse andere gemeenten in de provincie Zuid-Holland.

Prijscategorie koopwoningen (V.O.N.)	Grondquote als percentage van de V.O.N.-prijs van de woning incl. BTW
Goedkope koopwoningen < € 206.000,-	21% - 27% incl. BTW
Middeldure koopwoningen van € 206.000,- tot € 355.000,-	23% - 30% incl. BTW
Dure koopwoningen van € 355.000,- tot € 557.000,-	26% - 33% incl. BTW
Extra dure koopwoningen van € 557.000,- tot € 957.500,-	29% - 36% incl. BTW
Top koopwoningen > € 957.500,-	36% incl. BTW

Voor appartementen liggen de grondprijzen per woning ten opzichte van de grondgebonden woningen op een lager niveau door toepassing van een stapelingsfactor. Deze stapelingsfactor is een tegemoetkoming in de kosten met betrekking tot voorzieningen die nodig zijn om de gewenste kwaliteit te waarborgen zoals de gemeenschappelijke ruimtes, liften en trappen. De op basis van bovenstaande tabel bepaalde grondprijs wordt vermenigvuldigd met de factor die bij het aantal bouwlagen hoort:

Per woning bij gestapelde bouw	Stapelingsfactor
Zes en zeven bouwlagen	0,95
Acht en negen bouwlagen	0,90
Tien t/m twaalf bouwlagen	0,85
Dertien t/m negentien bouwlagen	0,80
Twintig bouwlagen en meer	0,75

2.2 Vrije sector kavels

In het geval de gemeente Zoetermeer vrije sectorkavels verkoopt ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap, wordt vooraf de koopsom per kavel bepaald op basis van een taxatie. Aspecten die hier

een rol in spelen zijn ligging, kavelgrootte, ontsluiting, bebouwingsmogelijkheden en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Ter indicatie. Voor het project 'Kavels Hofwegen' varieert de prijs van € 568,- per m2 tot € 705,- per m2 v.o.n. (prijspeil januari 2023)

2.3 Huurwoningen vrije sector

De grondprijs voor grond onder woningen in de vrije huursector, zowel grondgebonden woningen als appartementen, wordt in alle gevallen getaxeerd voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte. Eén en ander in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

Segment middenhuur

Woningen die in dit segment vallen hebben kale huurprijzen tussen € 808,06 en € 1.038,14 per maand, waarbij de ondergrens wordt bepaald door de huurprijsliberalisatie grens en de bovengrens volgt uit de Huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer. Voor het in gebruik nemen van deze woningen is een huisvestingsvergunning nodig.

Door jaarlijkse huurverhogingen kan het voorkomen dat de huur boven de bovengrens van het segment middenhuur uitgroeit. Dit is geen reden om de huur in dat geval te verlagen.

Of een woning in het segment middenhuur valt is afhankelijk van het moment van de afspraken over deze woningen (aanvangshuurprijs, maximale huurprijsstijging, exploitatieduur etc.).

De grondprijs voor de woningen in het middenhuur segment wordt op basis van een taxatie bepaald, waarbij een minimum grondprijs geldt van € 29.843,-- exclusief BTW per woning. De minimum grondprijs is gebaseerd op de grondprijs voor sociale huurwoningen (met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en tot de huurliberalisatiegrens, zie 2.4). Voor bepaling van de minimum grondprijs bij appartementen wordt ook rekening gehouden met de stapelingsfactor als opgenomen in paragraaf 2.1.

Segment hogere huur

Voorafgaande aan een taxatie kan voor het bepalen van de indicatieve grondwaarde bij woningen met een huurprijs hoger dan het middenhuur segment de prijscategorieën en quotes worden gehanteerd die ook gelden bij de koopwoningen. Om te bepalen in welke prijscategorie een woning valt wordt gekeken naar de marktwaarde van een vergelijkbare koopwoning.

2.4 Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen door woningcorporaties

Voor sociale huurwoningen die worden geëxploiteerd door toegelaten instellingen die participeren in de prestatieafspraken die met de gemeente Zoetermeer zijn gemaakt, hanteert de gemeente Zoetermeer per woning een vaste lage grondprijs met verrekenbeding.

Bij nieuw uit te geven gronden wordt in de koopovereenkomst en de akte van levering bepaald dat de grond wordt geleverd voor de realisering van sociale huurwoningen met een minimale instandhoudingstermijn. De instandhoudingstermijn wordt voor het desbetreffende bouwplan bepaald op grond van actuele woonbeleid, (regionale) woningmarktafspraken en/of lokale prestatieafspraken. Bij verkoop van de huurwoning binnen de afgesproken instandhoudingstermijn is de toestemming van de gemeente vereist en kan het verrekenbeding worden ingeroepen, zodat het verschil tussen de vaste prijs en de marktconforme prijs door de woningcorporatie aan de gemeente moet worden voldaan. De aanvangshuur van een sociale huurwoning ligt onder de huurliberalisatiegrens en heeft een gemaximeerde jaarlijks toegestane huurverhoging.

Voor een eengezins-huurwoning met een huurprijs tot aan de zogenaamde aftoppingsgrens geldt een grondprijs van € 19.148,-- exclusief BTW.

De aftoppingsgrens voor 1 en 2 personen bedraagt per 1 januari 2023 € 647,19 per maand en voor 3 of meer personen € 693,60 per maand.

Voor eengezins-huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en tot de huurliberalisatiegrens (per 1 januari 2023 € 808,06 per maand) geldt een grondprijs per woning van € 29.843,-- exclusief BTW. De huur van deze woningen is hoger en daardoor ook de commerciële waarde en de grondwaarde.

Bij gestapelde bouw in de sociale sector wordt, afhankelijk van het aantal bouwlagen de stapelingsfactor voor appartementen toegepast (paragraaf 2.1). In lopende onderhandelingen kan ervoor gekozen worden om de stapelingsfactor uit de vorige Nota grondprijzen (2022) toe te passen.

Indien woningontwikkeling voor een specifieke doelgroep niet mogelijk is op basis van de uitgangspunten van grondwaardebepaling sociale huursector, kan het college van Burgemeester en Wethouders besluiten tot het hanteren van afwijkende grondprijzen.

Sociale huurwoningen door derden (niet toegelaten instellingen)

Indien marktpartijen sociale huurwoningen realiseren en die verhuren onder dezelfde condities als de toegelaten instellingen dit doen, wordt de grond bij zowel grondgebonden woningen als appartementen in alle gevallen getaxeerd voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte. Eén en ander in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

De grondprijs voor sociale huurwoningen door derden (niet toegelaten instellingen of niet-participerende toegelaten instellingen) worden residueel bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met voorwaarden met betrekking tot o.a. de aanvangshuurprijs, maximale huurprijsstijging, evt. toewijzing en minimale instandhoudingstermijn in combinatie met een verrekenbeding. De voor het bouwplan te bepalen instandhoudingstermijn wordt gebaseerd op actueel woonbeleid en/of regionale woningmarktafspraken. De afspraken worden privaatrechtelijk vastgelegd.

De minimum grondprijs is gelijk aan de grondprijzen die gehanteerd worden bij de realisatie/exploitatie van sociale huurwoningen door toegelaten instellingen die participeren in de prestatieafspraken met de gemeente Zoetermeer.

2.5 Woon-zorgcomplex met zorgappartementen

Voor sociale woon-zorgcomplexen met sociale zorgappartementen gelden de vaste grondprijzen en voorwaarden van de sociale huursector. Indien een sociaal woon-zorgcomplex in één gebouw wordt gecombineerd met commerciële functies wordt de normgrondprijs alleen voor de sociale functies toegepast en geldt voor de overige functies een marktconforme grondprijs. Dit betekent dat de grondprijzen voor deze functies worden vastgesteld volgens de daarvoor geldende categorieën zoals aangegeven in deze nota.

Bij woon-zorgcomplexen die geheel vallen buiten de sociale huursector geldt dat de grondprijs wordt getaxeerd voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte. Eén en ander in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

2.6 Woonwagens

Koopstandplaatsen

Bij verkoop van grond voor het plaatsen van een woonwagen wordt uitgegaan van een norm kaveloppervlakte van 190 m². De grondprijs per standplaats bedraagt € 43.700,- exclusief BTW en is gebaseerd op een grondprijs van € 230,- per m² exclusief BTW. Indien een kavel wordt uitgegeven die groter is dan 190 m² zal iedere vierkante meter boven de 190 m² moeten worden afgerekend tegen de op dat moment geldende marktwaarde. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de "CPI-index" alle huishoudens (2015=100).

Huurstandplaatsen

Bij uitgifte van standplaatsen in verhuur wordt voor de waardebeoordeling uitgegaan van de wijze van berekening van koopstandplaatsen. De jaarhuur bij aanvang bedraagt 5% van de grondwaarde van koopstandplaatsen.

Standplaatsen via woningcorporaties

Standplaatsen voor woonwagens kunnen worden uitgegeven aan de woningcorporaties die de standplaatsen beheren en verhuren. Uitgangspunt is een kaveloppervlakte van 190 m². De grondprijs per standplaats bedraagt € 23.935,- exclusief BTW en is gerelateerd aan de grondprijs voor een kavel ten behoeve van een sociale huurwoning met een opslag van (1,25) vanwege het grotere kaveloppervlak. Indien een standplaats groter is dan de normoppervlakte van 190 m² dienen de meerdere vierkante meters naar rato te worden afgerekend.

3. BEDRIJFSTERREINEN

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen worden comparatief bepaald waarbij de grondprijzen voor bedrijfsterreinen in de regio de belangrijkste maatstaf vormen. Uitgangspunt daarbij is het hanteren van marktconforme grondprijzen. De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van locatiekwaliteiten. Het gaat hierbij om goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van infrastructuur en het type activiteit dat in het gebouw plaatsvindt. De grondprijs voor bedrijfsterreinen wordt

mede gebaseerd op het aandeel kantoor of showroom in het totale bedrijfsvloeroppervlak. Uitgangspunt is dat het gaat om bedrijfsbebouwing met maximaal 30% kantoor. Naarmate het kantoor een groter deel uitmaakt van een bedrijfspand neemt de commerciële waarde, en daarmee de grondwaarde, toe. De grondprijs van de bedrijfsterreinen bevindt zich tussen de € 210,- en € 295,- per m² exclusief BTW.

Detailhandel is op bedrijfsterreinen in principe niet toegestaan. Een uitzondering hierop is volumineuze detailhandel volgens de ABC formule (Auto's, boten, caravans), mits opgenomen in het bestemmingsplan. De grondprijs zal in het geval van grootschalige detailhandel verhoogd worden met minimaal € 15,- per m², exclusief BTW.

Bij bepaling van de totale grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het te realiseren bruto vloeroppervlak van het gebouw kleiner is dan het uit te geven terreinoppervlak. Indien dit niet het geval is zal de grondprijs berekend worden door de prijs per m² te vermenigvuldigen met het bruto vloeroppervlak van het gebouw.

4. PARKEREN

Parkeren bij (nieuwe) ontwikkelingen

Uitgangspunt voor parkeren binnen Zoetermeer is dat de normatieve parkeeropgave binnen de contouren van een ontwikkeling moet worden opgelost. Dit geldt zowel voor de vaste gebruikers van parkeerplaatsen als voor de bezoekers van een te realiseren ontwikkeling. Als de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen binnen de contouren van de eigen ontwikkeling niet mogelijk is en de parkeerbehoefte middels een privaatrechtelijke overeenkomst elders ook niet kan worden gecompenseerd, kan het college besluiten, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van de gemeentelijke parkeereis. Om voor deze ontheffing in aanmerking te komen dient de initiatiefnemer een schriftelijk verzoek in te dienen bij het college en aannemelijk te maken dat niet aan de (normatieve) parkeeropgave kan worden voldaan, tenzij

1. gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte of gemeentelijke parkeervoorzieningen;
2. gebruik wordt gemaakt van een bijdrageregeling.

Gebruik gemeentelijke parkeerplaatsen

Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de parkeerdruk in de omgeving acceptabel blijft. Als de (resterende) parkeervraag in de omgeving wordt opgelost, dan worden alle daarmee gemoeide kosten in principe betaald door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Bijdrageregeling

Als de oplossing van het gebruik van gemeentelijke parkeerplaatsen ook niet mogelijk is, kan (het resterende deel van) de normatieve parkeeropgave opgelost worden middels een bijdrageregeling met de gemeente, waarbij de gemeente onder voorwaarden en voor rekening van initiatiefnemer (het resterende deel van) de normatieve parkeeropgave oplost (bijvoorbeeld door aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen in het openbaar gebied). In dat geval neemt de gemeente de verplichting over van de initiatiefnemer tegen een daartoe door de initiatiefnemer aan de gemeente te betalen marktconforme vergoeding. Als richtlijn voor de marktconforme bijdrage worden de stichtingskosten van de te realiseren parkeervoorziening gehanteerd. De hoogte van de bijdrage is dus gekoppeld aan de manier waarop de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Alle gemaakte afspraken dienen nauwkeurig te worden vastgelegd in de omgevingsvergunning en eventuele overige overeenkomsten.

Voor de volledige tekst en te volgen stappen en voorwaarden om van deze ontheffing gebruik te kunnen maken wordt verwezen naar de "Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels 2019".

Parkeren voor bewoners van te bouwen sociale huurwoningen

Uitgangspunt is, net als bij overige ontwikkelingen, dat de normatieve parkeeropgave binnen de contouren van de ontwikkeling moet worden opgelost. Indien dit niet mogelijk is, is het ook mogelijk, onder voorwaarden, de hiervoor beschreven ontheffing bij het college aan te vragen. Indien gebruik wordt gemaakt van de bijdrageregeling, wordt de hoogte van de bijdrage bij een standaardoplossing voor parkeren vastgesteld op € 2.520,- per parkeerplaats.

Parkeren voor bezoekers van non-profit voorzieningen

Uitgangspunt is dat bezoekers gebruik kunnen maken van de parkeerruimte in het openbaar gebied nabij de voorziening indien er voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Indien er in het openbaar gebied niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, kan de gemeente ook hier de parkeeropgave (gedeeltelijk) overnemen. Ook hiervoor geldt dat de realisator van de voorziening een

onthefing bij het college dient aan te vragen. Met de realisator van de non-profit voorziening kan een financiële bijdrage overeengekomen worden. De hoogte van de bijdrage wordt per ontwikkeling bepaald en is afhankelijk van de beoogde oplossing(en) en de daaraan gerelateerde realisatiekosten.

Grondprijs parkeren

De grondprijs van een parkeervoorziening wordt per geval bepaald. De locatie (inclusief locatie-afhankelijke factoren zoals parkeerregime), de exploitatievorm en de bouwvorm zijn bepalend voor de grondprijs. Een wijziging van het huidige parkeerregime zal de grondprijs eveneens beïnvloeden. Bij bouwvormen wordt onderscheid gemaakt tussen ongebouwd parkeren (op maaiveld) en gebouwd parkeren op maaiveld of in pandig (niet verdiept parkeren, half verdiept parkeren of geheel verdiept parkeren) en de functie waarvoor de parkeervoorziening wordt ontwikkeld. Daarbij geldt dat de grondprijs minimaal € 0,- moet bedragen.

Bij het bepalen van de grondprijs van een (zelfstandige) parkeervoorziening wordt onderscheid gemaakt in:

- Parkeren op bedrijventerreinen
Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in grondprijs tussen bebouwd en onbebouwd terrein. Aan parkeerplaatsen wordt een gelijke grondwaarde toegekend als de grond onder het gebouw dat erop wordt gerealiseerd.
- Parkeren bij kantoren
Hierbij geldt dat het bouwen van de parkeervoorziening geen negatieve invloed mag hebben op de grondopbrengst en er geen sprake kan zijn van een onrendabele top die ten laste van de grondexploitatie kan worden gebracht.
- Parkeren voor bezoekers (centrum-en winkelgebieden)
Hiervoor wordt per project maatwerk geleverd.
- Parkeren voor op zichzelf staande detailhandel, horeca, leisure en hotels
De grondprijs zal per geval worden bepaald waarbij uitgangspunt is dat zoveel mogelijk dezelfde grondwaarde wordt toegekend als aan de grond waarop het gebouw wordt gerealiseerd.
- Parkeren voor bewoners van te bouwen woningen
Maatwerk per project waarbij sprake kan zijn van een onrendabele top. Slechts in exceptionele gevallen zou deze onrendabele top (gedeeltelijk) ten laste kunnen komen van de grondexploitatie.
- Zelfstandige parkeervoorzieningen
Onder zelfstandige parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen verstaan, niet behorend tot een van de hiervoor genoemde categorieën die commercieel worden geëxploiteerd en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd (en eventueel verkocht) aan willekeurige gebruikers. De grondprijs voor deze vorm wordt per situatie bepaald en is onder andere afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen, de (te verwachten) bezettingsgraad en het parkeertarief.

5. SNIPPERGROEN

Voor 2022 bedraagt de grondprijs € 165,- per m² kosten koper. De oppervlakte van het uit te geven perceel grond bedraagt maximaal 50 m². Indien (bij uitzondering) een grotere oppervlakte wordt verkocht dan 50 m² is er geen sprake meer van een uitgifte die valt onder de noemer snippergroen. De grondprijs zal in dat geval op basis van maatwerk worden vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bebouwingsmogelijkheden en de eventuele waardeverhoging van de woning.

In de verkoopovereenkomst wordt standaard een bijbetalingsverplichting opgenomen voor het geval dat de bewoner de grond, aangemerkt als snippergroen, wil bebouwen. Overigens dient hiervoor eerst een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Het berekenen van het bij te betalen bedrag geschiedt op dezelfde wijze als hierboven omschreven met dien verstande dat bijbetaald dient te worden per m² bebouwd oppervlakte en dat op de berekende aanvullende grondprijs de geïndiceerde aankoopprijs in mindering wordt gebracht.

6. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Algemeen

Onder deze categorie vallen voorzieningen die een publieke functie dienen en geen winstoogmerk hebben. Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van gronden ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, sociaal- culturele voorzieningen en dergelijke. Voor maatschappelijke voorzieningen is een afwijkende niet commerciële grondprijs van toepassing en gelden de volgende beleidsregels:

- Een maatschappelijke voorziening op een in het bestemmingsplan als zodanig bestemde locatie wordt voorzien van een vaste, niet-marktconforme, grondprijs zijnde € 200,- per m² exclusief BTW. Uitgangspunt is een grondprijs per m² bruto vloeroppervlak, dan wel per m² uitgeefbaar terrein indien deze oppervlakte groter is.
- In elk uitgiftecontract zal expliciet worden opgenomen dat toekomstige meerwaarde van de grond ten gevolge van verkoop en/of functiewijziging gedeeltelijk of volledig zal terugvallen aan de gemeente.
- Indien een maatschappelijke voorziening (in één gebouw) wordt gecombineerd met commerciële functies wordt de normgrondprijs alleen voor de maatschappelijke voorziening toegepast en geldt voor de overige functies een marktconforme grondprijs.
- Maatschappelijke voorzieningen die zelf kiezen voor een locatie bestemd voor commerciële voorzieningen of woningbouw betalen een marktconforme grondprijs.
- Als referentie voor de marktconforme grondprijs gelden de normen voor de functies zoals opgenomen in deze nota grondprijzen.

Er is ook sprake van maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor de fysiotherapie, apotheken, de exploitatie van winkel- en horeca-voorzieningen in gebouwen voor openbaar vervoer en crematoria of uitvaartcentra.

Voor deze functies binnen een maatschappelijke voorziening gelden marktconforme grondprijzen. De grondprijs wordt getaxeerd voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte. Eén en ander in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

Buitensportaccommodaties en scouting

Voor niet-commercieel geëxploiteerde buitensportaccommodaties en scoutinggroepen wordt bij de hoogte van de grondprijs een onderscheid gemaakt tussen bebouwd en onbebouwd terrein. Bij bebouwd terrein betreft het grond met daarop een bouwwerk. Een bouwwerk is (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht):

1. elke constructie;
2. van enige omvang;
3. direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steunend op of in de grond;
4. bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Indien sprake is van een bouwwerk, dan bedraagt de grondprijs € 200,- per m² exclusief BTW. Hieronder worden dus o.a. kantines en kleedkamers verstaan en andere bouwwerken van enige omvang zoals opblaashallen met een ander dan tijdelijk karakter.

Voor het onbebouwde terrein bedraagt de grondprijs € 36,- per m² exclusief BTW. Grond onder hekwerken en lichtmasten kunnen als onbebouwd terrein worden beschouwd.

Voor (gedeeltelijk) commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties wordt voor het commerciële gedeelte de grondprijs getaxeerd voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte. Eén en ander in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

7. NUTSVOORZIENINGEN

Zendmasten/antennes

Zendmasten/antennes kunnen worden geplaatst op particuliere grond en gebouwen en op locaties die de gemeente in eigendom heeft. Gemeentelijke grond voor deze functie wordt verhuurd voor een periode van tien jaar eventueel met een huurafhankelijk recht van opstal voor de zendmast. De huurprijs bedraagt voor zendmasten t.b.v. een 4 of 5 G netwerk € 8.350,- exclusief BTW per jaar. Zendmasten kunnen door slechts één provider worden gebruikt, maar ook door meerdere providers. Bij gebruik door meerdere providers wordt per extra provider de huur verhoogd met € 3.350,- exclusief BTW per jaar.

De uitrol van het 5G netwerk en de vraag naar locaties voor zendmasten voor dit netwerk kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijs. Afhankelijk van deze ontwikkelingen zal de grondprijs voor zendmasten tussentijds worden getaxeerd.

Bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en WKO-installaties

De grondprijs voor de opstellen ten behoeve van nutsvoorzieningen en WKO-installaties bedraagt € 332,- exclusief BTW per m².

8. WEIDES

De gronden met deze functie zijn bedoeld voor inwoners van de gemeente Zoetermeer ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Deze weidegronden worden aangeboden in de vorm van huurovereenkomsten met een aantal spelregels omtrent gebruik en onderhoud. De gemeente Zoetermeer heeft een beperkt aantal weidegronden ter beschikking.

De huurprijs bedraagt vanaf 1 januari 2022 € 0,10 per m² per jaar. Deze huurprijs wordt na vijf voor het eerst geïndexeerd per 1 januari 2025 conform de "CPI-index" alle huishoudens (2015=100).

9. OVERIGE FUNCTIES

Naast de hoofdfuncties van het grondprijnsbeleid die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, is er in Zoetermeer vraag naar grond voor een grote diversiteit aan andere functies. Daarbij kan worden gedacht aan (commerciële) functies zoals horeca, hotel, leisure, kantoor, reclamemasten etc. Voor deze functies geldt dat de grondprijs wordt bepaald aan de hand van een taxatie voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte. Eén en ander in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

10. ERFPACHT EN VERHUUR

10.1 Erfpacht

Uitgifte van grond in erfpacht is een geschikt instrument als er bijzondere voorwaarden moeten worden vastgelegd om de regie over de grond te houden en/of het toekomstig gebruik te reguleren.

Voor dit recht wordt een door de erfpachter/gebruiker te betalen erfpachtcanon berekend. Om de financiële risico's voor de gemeente te minimaliseren wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de canon voor de afgesproken duur van de erfpacht volledig wordt afgekocht.

De erfpachtcanon wordt afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de grondprijzen in deze nota. De canon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage met een opslag ten behoeve van de beheers- en administratiekosten. De wijze van bepaling van de te hanteren percentages zijn vermeld in de op het moment van uitgifte geldende Algemene Erfpachtvoorwaarden.

10.2 Huur

Verhuur van gemeentegrond wordt over het algemeen toegepast als het gebruik van tijdelijke aard betreft en/of de gemeente de grond in eigendom wil houden voor bijvoorbeeld toekomstige ontwikkelingen.

De huurprijs wordt afgeleid van de waarde die de grond bij verkoop heeft. De huurprijs komt tot stand door de waarde van de grond, afhankelijk van het gebruik van de grond, te vermenigvuldigen met een percentage tussen de 5% en 10%. Dit geldt niet voor de verhuur van grond voor de realisatie van tankstations. Hiervoor wordt verwezen naar het besluit "Nieuw huurbeleid tankstations Zoetermeer" van 2011.

Bijlage 1 Wettelijk kader staatssteun

EG-verdrag / Staatssteun

De regelgeving inzake staatssteun ligt vast in de Notion of State Aid (Mededeling Staatssteun, 2016) van de Europese commissie. Van staatssteun is sprake indien wordt voldaan aan een aantal cumulatieve voorwaarden. Dit betekent dat alleen sprake is van staatssteun als aan al deze voorwaarden wordt voldaan.

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- de steun wordt door staatsmiddelen bekostigd;
- deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- de maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- de maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Bij grondtransacties speelt bij de beoordeling of er sprake is van staatssteun met name de vraag of er sprake is van marktconformiteit. Volgens de Mededeling Staatssteun is er direct en specifiek bewijs van marktconformiteit wanneer één van de volgende procedures wordt gevolgd:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheidsinstantie(s) en private partij(en);
- De aan- en verkoop van activa, goederen en diensten (of andere vergelijkbare transacties) via concurrerende, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure. Hierbij dient het enige relevante criterium voor selectie van de koper de hoogste prijs te zijn. Daarnaast kan marktconformiteit ook worden aangetoond door:
- Benchmarking;
- Andere waarderingsmethoden (zoals een taxatie).

In de mededeling Staatssteun staat opgenomen dat in het geval van de verkoop van gronden een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert, om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria, in beginsel voldoende is. Aangezien de gemeente vaak een taxatie uitvoert om de marktconformiteit aan te tonen, gaat paragraaf 1.3. nader in op de eisen die de gemeente aan een taxatie stelt.

Grondtransacties met beperkte steun

De gemeente kan tot een bedrag van € 200.000,- aan steun verlenen op grond van de algemene De-minimisverordening. Dit bedrag geldt per onderneming over een periode van drie aaneengesloten belastingjaren en zal, in geval van grondtransacties, vooraf door middel van een taxatie moeten kunnen worden aangetoond c.q. onderbouwd. Om te voorkomen dat het de-minimis plafond van €200.000 per onderneming wordt overschreden moet de steunontvanger een de-minimisverklaring invullen en ondertekenen. Steunmaatregelen die onder deze verordening vallen worden geacht een beperkt effect op het handelsverkeer tussen lidstaten te hebben en voldoen dus niet aan alle staatssteuncriteria. Bijgevolg zijn zij vrijgesteld van de verplichting tot aanmelding.

Wet Markt en Overheid

Indien geen sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU, dan is de Wet Markt & Overheid (WMO) van toepassing bij grondverkoop door de overheid. Dat betekent dat ook in het geval van De-minimissteun aan de Wet Markt & Overheid moet worden getoetst. Bij elke grondtransactie moet gekeken worden of op grond van de Wet Markt en Overheid aanvullende eisen gelden. De wet Markt en Overheid stelt voor een aantal economische activiteiten gedragsregels, die een gelijk speelveld tussen overheden en ondernemingen beogen te creëren:

- Integrale kostendoorberekening: overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
- Bevoordelingverbod: overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
- Gegevensgebruik: overheden mogen de gegevens die ze vanuit hun publieke taak verkrijgen niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken.
- Functiescheiding: als een overheid op een bepaald terrein een bestuurlijke (bijvoorbeeld toetsende) rol heeft voor bepaalde economische activiteiten en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de uitoefening van de bestuurlijke rol.

Samenhang staatssteun en wet Markt & Overheid

Valt de economische activiteit onder de Europese staatssteunregels -> Wet Markt en Overheid niet van toepassing.

Is sprake van steun onder de de-minimisgrens (max. € 200.000,- over 3 kalenderjaren en bij een DAEB max. € 500.000 over 3 kalenderjaren) -> WMO van toepassing.

Valt de economische activiteit niet onder de Europese staatssteunregels -> activiteit in het algemeen belang -> WMO niet van toepassing.

Valt de economische activiteit niet onder de Europese staatssteunregels -> activiteit niet in het algemeen belang -> WMO van toepassing