

Nota Grondprijzen 2025 -2026 Gemeente Zoetermeer

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 (hierna Nota grondbeleid) vastgesteld. Hierin geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan het grondbeleid. In het raadsbesluit over de Nota grondbeleid is met betrekking tot de uitgifte van grond vastgesteld dat de gemeente marktconforme prijzen hanteert bij de verkoop van grond, met uitzondering van grond ten behoeve van sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Het college stelt ten behoeve van de uitgifte een Nota grondprijzen vast.

Op 10 januari 2023 heeft het college 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.).

1.2. Doel van de Nota grondprijzen

Door middel van de 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;
- de hoogte van de grondprijzen voor sociale woningbouw door toegelaten instellingen, maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, snippergroen en weides.

In bijlage 1 is het vorenstaande in een overzicht samengevat. In lopende onderhandelingen kan ervoor gekozen zijn of worden om uit te gaan van de vorige Nota grondprijzen.

1.3. Mandaten

Het bepalen van de grondprijs en andere voorwaarden bij uitgifte van grond maken onderdeel uit van het proces dat uiteindelijk moet leiden tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeente en de koper. In artikel 160, lid 1 van de Gemeentewet is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders beslist over privaatrechtelijke rechtshandelingen. In het raadsbesluit over de Nota grondbeleid is bepaald dat het college ten behoeve van de gronduitgifte een Nota grondprijzen vaststelt.

De gemeenteraad heeft het budgetrecht. Bij eventuele financiële consequenties vanwege een uitgifte, bijvoorbeeld wanneer in de begroting niet is voorzien in (de omvang van) de met de uitgifte gemoeide opbrengst en/of kosten, moet worden gehandeld in lijn met de afspraken die in het kader van de planning & control cyclus gelden.

Mandaatbesluit

De gemeentesecretaris/algemeen directeur en de directeurs 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 (zie: Mandaat- en delegatiebesluiten | Gemeente Zoetermeer).

1.4. Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota 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, team Grondzaken.

2. Marktconforme grondprijzen

2.1. Marktconformiteit

Het uitgangspunt van het grondprijsbeleid van de gemeente is dat de overeen te komen grondprijs marktconform is. Dat is niet alleen in het belang van de gemeente maar het vloeit ook voort uit het staatssteunrecht. Het staatssteunrecht stelt het 'Market Economy Operator'-beginsel centraal. De gemeente moet zich bij gronduitgifte 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.

Marktconforme prijzen zijn wat een koper in vergelijkbare omstandigheden in concurrentie bereid is voor de grond te betalen. Deze prijzen zijn afhankelijk van onder meer de actuele marktsituatie, de functies waarvoor het bouwplan wordt gerealiseerd, kwalitatieve eisen aan de bebouwing en de kwaliteit van een locatie. Het hanteren van marktconforme prijzen moet het toekennen van een selectief voordeel door de gemeente aan een koper voorkomen. Met in achtneming van wet- en regelgeving worden niet-marktconforme prijzen enkel gehanteerd bij verkoop van gronden voor sociale woningbouw door toegelaten instellingen en voor maatschappelijke voorzieningen.

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. Bij een eventuele afwijking worden de Europese mededeling staatssteun¹ en de Wet Markt en Overheid in acht genomen. In bijlage 2 worden beide wettelijke kaders kort toegelicht.

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 onafhankelijke taxatie van de marktwaarde.

2.2. Taxatie

Belangrijk is dat de taxatie niet wordt beïnvloed door al lopende onderhandelingen met de betreffende initiatiefnemer en dat de waardering wordt verricht door een onafhankelijke, gecertificeerde partij. Bovendien is van belang dat een taxateur rekening houdt met alle op het moment van de taxatie bekende feiten en omstandigheden. De gemeente hanteert daarom een transparant en eenduidig taxatieproces. Dat ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. De gemeente stelt een uitgangspuntendocument op voorafgaand aan de taxatie;
2. De gemeente verstrekt opdracht aan de taxateur;
3. De gemeente bepaalt of het wenselijk is om een onafhankelijke (bouw)kostendeskundige onderdeel uit te laten maken van de taxatie;
4. Communicatie met de taxateur vindt altijd plaats via de gemeente;
5. Gemeente geeft geen inzage in het taxatierapport. Een uitzondering kan worden gemaakt voor taxaties die worden uitgevoerd ter bepaling van kostenverhaal (zoals bedoeld in afdeling 13.6 van de Omgevingswet).

In sommige gevallen, met name bij een één-op-één uitgifte, is een initiatiefnemer al in beeld. In die gevallen kan afstemming plaatsvinden tussen gemeente en initiatiefnemer over het uitgangspuntendocument (stap 1) en over het inschakelen van een (bouw)kostendeskundige (stap 3). Indien gewenst geeft de taxateur na oplevering van zijn rapport een presentatie van de uitkomsten op hoofdlijn en heeft de initiatiefnemer tijdens deze presentatie de mogelijkheid om vragen te stellen. Indien de initiatiefnemer niet akkoord gaat met de uitkomst van de taxatie kunnen partijen overeenkomen een deskundigenprocedure op te starten.

Bij een taxatie kunnen afhankelijk van de geformuleerde uitgangspunten door een taxateur meerdere waarderingsmethoden worden gebruikt. De meest gangbare zijn de residuele, comparatieve, normatieve en kostprijs methode. Deze methoden worden in bijlage 3 kort toegelicht.

2.3. Geldigheidsduur taxatie en indexering

Taxaties en daarin opgenomen grondprijzen hebben in verband met marktconformiteit een beperkte geldigheidsduur, in principe van zes maanden of nader te bepalen afhankelijk van het doel van de taxatie en functie(s) die worden getaxeerd. De taxatie dient te worden geactualiseerd als binnen de geldigheidsduur geen prijsafsprak is gemaakt.

Is er eenmaal sprake van een prijsafsprak, vastgelegd in een overeenkomst, dan wordt de grondprijs vanaf de datum van de overeenkomst tot aan de leveringsdatum geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijs-indexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100). De indexering van de (gewijzigde) grondprijs wordt berekend volgens de formule: de geldende koopsom op de contractdatum wordt vermenigvuldigd met het laatst bekende (definitieve) indexcijfer voorafgaand aan de leveringsdatum, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand geldend op de contractdatum. De geldende koopsom op de contractdatum wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere koopsom dan de laatst geldende koopsom.

1) Mededeling van de Commissie betreffende het begrip „staatssteun” in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

3. Woningbouw

3.1. Grondprijs bij koopwoningen

De prijs voor grond ten behoeve van de bouw van koopwoningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen, wordt getaxeerd. Taxatie vindt plaats voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

De grondprijs voor koopwoningen wordt op basis van een taxatie residueel bepaald. De grondprijs per woning die wordt gehanteerd voor sociale huurwoningen (zie paragraaf 3.4) geldt als minimum grondprijs voor deze koopwoningen.

3.2. 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. De grondprijs voor vrije sectorkavels wordt op basis van een taxatie bepaald. Aspecten die hier een rol in spelen zijn ligging, kavelgrootte, ontsluiting, bebouwingsmogelijkheden en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

3.3. Huurwoningen vrije sector

De prijs voor grond ten behoeve van woningen in de vrije huursector, zowel grondgebonden woningen als appartementen, wordt getaxeerd. Taxatie vindt plaats voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

De grondprijs voor huurwoningen wordt op basis van een taxatie residueel bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele voorwaarden met betrekking tot o.a. de aanvangshuurprijs, maximale huurprijsstijging, evt. toewijzing en minimale instandhoudingstermijn in combinatie met een verrekenbeding. De grondprijs per woning die wordt gehanteerd voor sociale huurwoningen (zie paragraaf 3.4) geldt als minimum grondprijs voor deze huurwoningen.

3.4. Sociale huurwoningen door toegelaten instellingen

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 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 de geldende 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.

	Grondprijs per woning, excl. btw	Doelgroep
Sociale huur aftoppingsgrens ²	€ 20.450,-	één of tweepersoons huishoudens
Sociale huur tot 2 ^{de} aftoppingsgrens ³	€ 20.450,-	drie- of meerpersoonshuishoudens
Sociale huur tot liberalisatiegrens ⁴	€ 29.843,-	alle huishoudens

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 sociale woning bij gestapelde bouw

Zes en zeven bouwlagen

Stapelingsfactor

0,95

2) De aftoppingsgrens voor één of tweepersoonshuishoudens is € 650,43 per maand (prijsspeil 2024)

3) De aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is € 697,07 per maand (prijsspeil 2024)

4) De liberalisatiegrens bedraagt € 879,66 per maand (prijsspeil 2024)

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

Indien woningontwikkeling door een toegelaten instelling 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.

3.5. 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 € 46.672,- exclusief BTW en is gebaseerd op een grondprijs van € 246,- 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.

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 € 25.563,- exclusief BTW en is gerelateerd aan de grondprijs voor een kavel ten behoeve van een sociale huurwoning (tot de aftoppingsgrens) met een opslag van 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.

4. Bedrijfsterreinen

De prijs voor grond ten behoeve van bedrijven wordt getaxeerd voorafgaande aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden in verband met een eventuele één-op-één uitgifte in overeenstemming met het Beleidskader Uitgifte.

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen worden comparatief bepaald waarbij de grondprijzen voor bedrijfsterreinen in de regio de belangrijkste maatstaf vormen. De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van kenmerken van de locatie, zoals bereikbaarheid, aanwezigheid van voorzieningen en het type activiteit dat op het te verkopen terrein 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.

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 omgevingsplan. In het geval grootschalige detailhandel mogelijk is, wordt dit meegewogen in de taxatie.

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.

5. 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. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ongebouwd parkeren (op maaiveld) en gebouwd parkeren op maaiveld of inpandig (niet verdiept parkeren, half verdiept parkeren of geheel verdiept parkeren) en de functie waarvoor de parkeervoorziening wordt ontwikkeld. Daarbij geldt dat de grondprijzen 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
Hiervoor wordt per project maatwerk geleverd.
- 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.

Parkeren voor bewoners van te bouwen sociale huurwoningen

Uitgangspunt van het parkeerbeleid 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 onder voorwaarden ook mogelijk een 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 op maaiveld vastgesteld op € 2.675,- per parkeerplaats. In andere situaties vindt maatwerk plaats.

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:

- De vaste, niet markt-conforme prijs voor grond ten behoeve van een maatschappelijke voorziening op een in het omgevingsplan als zodanig bestemde locatie is € 214,- 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 wordt expliciet 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.
- De marktconforme grondprijs wordt bepaald op grond van een taxatie zoals beschreven bij de functies 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 horecavoorzieningen 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. Onder een 'bouwwerk' verstaat de Omgevingswet: 'constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Indien sprake is van een bouwwerk, dan bedraagt de grondprijs € 214,- per m² exclusief BTW. Hieronder worden dus o.a. kantines en kleedkamers verstaan en andere bouwwerken van enige omvang met een ander dan tijdelijk karakter.

Voor het onbebouwde terrein bedraagt de grondprijs € 38,- 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. Overige functies

7.1. Snippergroen

De grondprijs voor snippergroen bedraagt € 175,- 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 de prijs wordt berekend aan de hand van de hoogte van de WOZ-waarde van de woning van de koper, een door de gemeente te bepalen marktconforme grondquote en het aantal vierkante meters.

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 geïndexeerde aankoop prijs in mindering wordt gebracht.

7.2. 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 € 8.918,- 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 € 3.578,- 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 Warmte Koude Opslag-installaties (WKO)

De grondprijs voor de opstallen ten behoeve van nutsvoorzieningen en WKO bedraagt € 250,- exclusief BTW per m².

7.3. 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 2025 € 10,35 per 100 m² per jaar.

7.4. Overig

Naast deze en andere functies 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.

8. Erfpacht en verhuur

8.1. 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 periodiek 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 komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage met een opslag ten behoeve van de beheers- en administratiekosten. De grondwaarde wordt bepaald op de wijze zoals opgenomen in deze nota. De wijze van bepaling van de te hanteren percentages zijn vermeld in de op het moment van uitgifte geldende Algemene Erfpachtvoorwaarden.

8.2. 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.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer op 10 december 2024

Bijlage 1. Overzicht grondprijzen

Geldigheid grondprijzen

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2025. De grondprijzen worden geactualiseerd indien marktontwikkelingen daarvoor aanleiding geven.

Woningbouw koop	Grondprijzen per 1-1-2025
	Op basis van taxatie en/of biedingen in een uitgifteprocedure. De grondprijs per woning voor sociale huurwoningen geldt als minimum grondprijs.

Woningbouw Vrije huursector	Grondprijzen per 1-1-2025
	Op basis van taxatie en/of biedingen in een uitgifteprocedure, De grondprijs per woning voor sociale huurwoningen geldt als minimum grondprijs.

Sociale huursector door woningcorporaties:	Grondprijzen per 1-1-2025
Huur tot 1 ^{ste} en 2 ^{de} aftoppingsgrens	€ 20.450,- excl. BTW per woning
Huur boven aftoppingsgrens en tot de huurliberalisatiegrens	€ 29.843,- excl. BTW per woning

Woonwagens	Grondprijzen per standplaats max. 190 m ² per 1-1-2025
Huurstandplaats via woningcorporatie	€ 25.563,- excl. BTW
Koopstandplaats	€ 46.672,- excl. BTW

Bedrijfsterreinen	Grondprijzen per m ² terrein/b.v.o. (excl. BTW) per 1-1-2025
	Op basis van taxatie en/of biedingen in een uitgifteprocedure.

Parkeren	Grondprijzen per m ² (excl. BTW) per 1-1-2025
	Maatwerk, afhankelijk van functie waarbij wordt geparkeerd.
Bijdrageregeling sociale woningbouw	€ 2.675,- per aan te leggen parkeerplaats

Maatschappelijke voorzieningen	Grondprijzen per m ² bvo/terrein (excl. BTW) per 1-1-2025
Maatschappelijke voorzieningen (publieke functie en zonder winstoogmerk)	€ 214,- per m ²
Buitensport niet commercieel	€ 214,- per m ² bebouwd/ €38,- per m ² onbebouwd

Snippergroen	Grondprijzen per m ² per 1-1-2025
Tot 50 m ² (niet te bebouwen)	€ 175,- per m ²

Nutsvoorzieningen	Grondprijzen (excl. BTW) per 1-1-2025
Zendmasten tot 4G	€ 8.918,- exclusief BTW (jaarhuur) per zendmastlocatie, te verhogen met € 3.578,- exclusief BTW (jaarhuur) per extra provider op mast
Bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en WKO-installaties	€ 250,- exclusief BTW per m ² .

Weides	Grondprijs per 1-1-2025
--------	-------------------------

	€ 10,35 per 100 m ² huur op jaarbasis
--	--

Overige functies	Grondprijzen per 1-1-2025
Horeca, hotel, leisure, kantoor, reclamemasten etc.	Op basis van taxatie en/of biedingen in een uitgifteprocedure.

Andere uitgifte	Prijzen per m ² per 1-1-2025
Erfpacht	Afhankelijk van grondwaarde op basis van taxatie en/of biedingen in een uitgifteprocedure
Huur	Afhankelijk van grondwaarde op basis van taxatie en/of biedingen in een uitgifteprocedure

Bijlage 2 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:

- I. Transacties op voet van gelijkheid tussen overheidsinstantie(s) en private partij(en);
- II. 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:

- III. Benchmarking;
- IV. 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.

Grondtransacties met beperkte steun

De gemeente kan tot een bedrag van € 300.000,- 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 € 300.000 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.
- Bevoordelingsverbod: 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. € 300.000,- over 3 kalenderjaren en bij een DAEB max. € 750.000 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.

Bijlage 3. Waarderingsmethoden bij taxaties

Om de hoogte van de grondprijs te bepalen worden bij taxaties verschillende methoden gebruikt. Hieronder worden de meest gangbare methoden kort toegelicht.

Residuele methode

Bij waardering van bouwgrond wordt meestal de residuele methode gebruikt. De marktwaarde van (bouw)grond is sterk afhankelijk van de locatie, bouw- en gebruiksmogelijkheden van het te realiseren opstal. De residuele grondwaarde wordt bepaald door op de marktwaarde van het eindproduct (grond + gebouw) de totale bouw- en bijkomende kosten (samen: 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.

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 specifieke omstandigheden, zoals bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en het imago van de omgeving. De methode wordt met name gehanteerd bij het bepalen van de grondprijs 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 op voorhand niet altijd bekend wat er daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Bovendien kenmerken deze functies zich vaak door een relatief groot terreinoppervlak in relatie tot het aantal m2 bruto vloeroppervlak (bvo) of gebruiksoppervlak (gbo) van het gebouw. De zogenaamde floorspace-index (fsi) is kleiner dan 1. In deze gevallen geldt dat er een prijs per m2 uit te geven terrein in plaats van per m2 bvo te realiseren gebouw. Wanneer er wel een bouwplan bekend is, zal de grondwaarde (ook) residueel kunnen worden bepaald. Van de eventueel via beide methodes bepaalde grondwaarde, geldt de hoogste waarde als grondprijs.

Normatieve methode

De normatieve methode is gebaseerd op kengetallen waarbij op basis van ervaringen in het verleden vastgesteld wordt welk aandeel (grondquote) de grond heeft in de stichtingskosten van het vastgoed. Voor verschillende soorten vastgoed worden in de regel verschillende grondquotes gehanteerd.

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 onder andere gebruikt worden bij het bepalen van de grondwaarde voor gewenste maatschappelijke voorzieningen die bij het hanteren van een van de andere methodieken niet te bepalen zou zijn.