

Beleidsregel Toewijzing Parkeerplaatsen Oostereiland

Zaaknummer: 3049759

Het college van Burgemeester en Wethouders;

- gelezen het voorstel van Stedenbouw, Grondzaken en Vastgoed d.d. 1 juni 2026;
- gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de:

Beleidsregel "Toewijzing Parkeerplaatsen Oostereiland"

Artikel 1 Vaststelling

De beleidsregel "Toewijzing Parkeerplaatsen Oostereiland" wordt vastgesteld.

Artikel 2 Definities

- a. Appartementenrecht Bedrijfsruimte : een tot VvE Cultuur behorend appartementenrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte.
- b. Appartementenrecht Woning : een tot VvE Woningen behorend appartementenrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning of bedrijfsruimte.
- c. Didam-arrest : het Didam-arrest is een uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 waarin is bepaald dat een gemeente (ook) bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten gebonden is aan het gelijkheidsbeginsel (ECLI:NL:HR:2021:1778).
- d. VvE Cultuur : Vereniging van Eigenaars Oostereiland Cultuur te Hoorn
- e. VvE Woningen : Vereniging van Eigenaars Oostereiland Woningen te Hoorn

Artikel 3 Doel

Het doel van deze beleidsregel is het bieden van een transparant, objectief en consistent kader voor de uitgifte van parkeerplaatsen op het Oostereiland. Deze beleidsregel is specifiek bedoeld als hulpmiddel:

- a. bij de beoordeling of sprake is van objectieve, toetsbare en redelijke criteria op basis waarvan kan worden vastgesteld dat er redelijkerwijs maar één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de parkeerplaats(en); of,
- b. indien geen sprake is van een situatie onder a. (één serieuze gegadigde), welke objectieve, toetsbare en redelijke criteria de gemeente hanteert ten behoeve van een openbare selectieprocedure.

Indien de situatie daarom vraagt, kan van dit kader worden afgeweken.

Artikel 4 Reikwijdte

De gemeente Hoorn is eigenaar van een aantal parkeerplaatsen gelegen op het Oostereiland te Hoorn. De locatie van deze parkeerplaatsen is op onderstaande afbeelding weergegeven met een kader. Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op de parkeerplaatsen die zich bevinden binnen dat kader.



De parkeerplaatsen op het Oostereiland kunnen worden ingedeeld in drie categorieën:

- parkeerplaatsen die deel uitmaken van VvE Cultuur (artikel 6);
- parkeerplaatsen die deel uitmaken van VvE Woningen (artikel 7);
- parkeerplaatsen die geen deel uitmaken van bovengenoemde VvE's (artikel 8).

Artikel 6 Parkeerplaatsen die deel uitmaken van VvE Cultuur

6.1 Indexnummers appartementsrechten

De parkeerplaatsen (appartementsrechten) die deel uitmaken van VvE Cultuur hebben de volgende indexnummers:

volgens splitsingsakte
A-83 t/m A-121

volgens splitsingstekening*
A-84 t/m A-122

*de indexnummers genoemd in de splitsingsakte corresponderen niet met de indexnummers opgenomen in de splitsingstekening. De splitsingsakte is leidend.

6.2 Toewijzingsvolgorde parkeerplaatsen VvE Cultuur

Toewijzing van de parkeerplaatsen die deel uitmaken van VvE Cultuur vindt plaats op basis van de volgende volgorde, met inachtneming van de uitzondering zoals beschreven in artikel 6.3.3 (parkeerplaatsen ten behoeve van huurders gemeente):

1. eigenaar van een Appartementsrecht Bedrijfsruimte waarbij geldt dat de betreffende parkeerplaats(en) historisch en/of functioneel is/zijn gekoppeld aan dat Appartementsrecht Bedrijfsruimte;
2. eigenaar van een Appartementsrecht Bedrijfsruimte;
3. huurder/gebruiker van een Appartementsrecht Bedrijfsruimte;
4. eigenaar van een Appartementsrecht Woning;
5. huurder/gebruiker van een Appartementsrecht Woning;
6. persoon of bedrijf die ingeschreven is op een adres op het Oostereiland, maar niet valt onder de gegadigden bedoeld onder punt 1 tot en met 5 hierboven.

6.3 Objectieve, toetsbare en redelijke criteria

6.3.1 Één serieuze gegadigde als bedoeld in artikel 3a van deze beleidsregels

Indien een eigenaar van een Appartementsrecht Bedrijfsruimte interesse heeft in (een) parkeerplaats(en) die historisch en/of functioneel is/zijn gekoppeld aan dat Appartementsrecht Bedrijfsruimte, kwalificeert deze eigenaar als enige serieuze gegadigde voor die parkeerplaats(en) en kan de gemeente volstaan met een zogenoemde 1-op-1 publicatie.

Of van een koppeling als bedoeld in de voorgaande alinea sprake is, kan blijken uit de oorspronkelijke akte van levering van het appartementsrecht bedrijfsruimte of een vergelijkbaar document.

6.3.2 Openbare selectieprocedure

Indien sprake is van meerdere potentiële gegadigden, zal de gemeente via een openbare selectieprocedure op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bepalen aan wie de parkeerplaats(en) zal/zullen worden toegekend, waarbij als criterium kan meewegen:

1. de positie op de lijst "toewijzingsvolgorde" (zie artikel 6.2), waarbij de gegadigde die het hoogste op de ranglijst staat voorgaat;
2. bij een gelijke positie gaat de gegadigde die het minste aantal parkeerplaatsen in gebruik heeft voor. Ingeval van een eigenaar/huurder/gebruiker van een appartementsrecht Bedrijfsruimte wordt het aantal parkeerplaatsen afgezet tegen aantal m2 BVO in bezit/gebruik van/bij de gegadigde.
3. bij (opnieuw) een gelijke positie, zal toewijzing plaatsvinden op basis van loting.

6.3.3 Uitzondering: parkeerplaatsen ten behoeve van de huurders van de gemeente

De gemeente is eigenaar van Appartementsrechten Bedrijfsruimte. De gemeente verhuurt deze bedrijfsruimtes. Van de parkeerplaatsen in haar bezit, zijn twintig (20) parkeerplaatsen gereserveerd voor de huurders van die bedrijfsruimtes. Indien één of meerdere van deze parkeerplaatsen vrijkomen, komen deze in de eerste plaats ten behoeve van de bedoelde huurders van de gemeente, waarbij voor de toedeling als criterium kan meewegen:

1. aantal parkeerplaatsen reeds in gebruik bij de gegadigde, waarbij de gegadigde die de minste parkeerplaatsen heeft, afgezet tegen het aantal m2 BVO in gebruik bij de gegadigde) voorgaat.
2. bij een gelijke positie, zal toewijzing plaatsvinden op basis van loting.

Artikel 7 Parkeerplaatsen die deel uitmaken van VvE Woningen

7.1 Indexnummers appartementsrechten

De parkeerplaatsen (appartementsrechten) die deel uitmaken van VvE Woningen hebben de volgende indexnummers:

volgens splitsingsakte
A-29 t/m A-66

volgens splitsingstekening
A-29 t/m A-66

7.2 Toewijzingsvolgorde parkeerplaatsen VvE Woningen

Toewijzing van de parkeerplaatsen die deel uitmaken van VvE Woningen vindt plaats op basis van de volgende volgorde, met inachtneming van de uitzondering zoals beschreven in artikel 7.3.3 (parkeerplaatsen ten behoeve van huurders gemeente):

1. eigenaar van een Appartementsrecht Woning waarbij geldt dat de betreffende parkeerplaats(en) historisch en/of functioneel is/zijn gekoppeld aan dat Appartementsrecht Woning;
2. eigenaar van een Appartementsrecht Woning;
3. huurder/gebruiker van een Appartementsrecht Woning.
4. eigenaar van een Appartementsrecht Bedrijfsruimte;
5. huurder/gebruiker van een Appartementsrecht Bedrijfsruimte;
6. persoon of bedrijf die ingeschreven is op een adres op het Oostereiland, maar niet valt onder de gegadigden bedoeld onder punt 1 tot en met 5 hierboven.

7.3 Objectieve, toetsbare en redelijke criteria

7.3.1 Één serieuze gegadigde als bedoeld in artikel 3a van deze beleidsregels

Indien een eigenaar van een Appartementsrecht Woning interesse heeft in (een) parkeerplaats(en) die historisch en/of functioneel is/zijn gekoppeld aan dat Appartementsrecht Woning, kwalificeert deze eigenaar als enige serieuze gegadigde voor die parkeerplaats(en) en kan de gemeente volstaan met een zogenoemde 1-op-1 publicatie.

Of van een koppeling als bedoeld in de voorgaande alinea sprake is, kan blijken uit de oorspronkelijke akte van levering van het appartementsrecht woning of een vergelijkbaar document.

7.3.2 Openbare selectieprocedure

Indien sprake is van meerdere potentiële gegadigden, zal de gemeente via een openbare selectieprocedure op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bepalen aan wie de parkeerplaats(en) zal/zullen worden toegekend, waarbij als criterium kan meewegen:

1. de positie op de lijst "toewijzingsvolgorde" (zie artikel 7.2), waarbij de gegadigde die de hoogste positie op de ranglijst heeft staat voorgaat;
2. bij een gelijke positie gaat de gegadigde die het minste aantal parkeerplaatsen in gebruik heeft voor. Ingeval van een eigenaar/huurder/gebruiker van een appartementsrecht Bedrijfsruimte

wordt het aantal parkeerplaatsen afgezet tegen aantal m2 BVO in bezit/gebruik van/bij de gegadigde.

3. bij (opnieuw) een gelijke positie, zal toewijzing plaatsvinden op basis van loting.

7.3.3 Uitzondering parkeerplaatsen ten behoeve van de huurders van de gemeente

De gemeente is eigenaar van een appartementsrecht Woning, namelijk een bedrijfsruimte. De gemeente verhuurt deze bedrijfsruimte. Van de parkeerplaatsen in haar bezit, zijn twee (2) parkeerplaatsen gereserveerd voor de huurder(s) van die bedrijfsruimte. Indien één of meerdere parkeerplaatsen vrijkomen, komen deze in de eerste plaats ten behoeve van de bedoelde huurder(s) van de gemeente, waarbij voor de toedeling als criterium kan meewegen:

1. het aantal parkeerplaatsen reeds in gebruik bij de gegadigde, waarbij de gegadigde die de minste parkeerplaatsen heeft, afgezet tegen het aantal m2 BVO in gebruik bij de gegadigde), voorgaat;
2. bij een gelijke positie, zal toewijzing plaatsvinden op basis van loting.

Artikel 8 Parkeerplaatsen die niet vallen onder VvE Cultuur of VvE Woningen

8.1 Toewijzingsvolgorde parkeerplaatsen

Toewijzing van de parkeerplaatsen die geen deel uitmaken van een VvE vindt plaats op basis van de volgende volgorde:

1. persoon of bedrijf die ingeschreven is op een adres op het Oostereiland, maar die niet valt onder de gegadigden bedoeld onder punt 1 tot en met 5 genoemd onder artikel 6.2 en artikel 7.2; en
2. eigenaar/huurder/gebruiker van een Appartementsrecht Bedrijfsruimte of Woning.

8.2 Objectieve, toetsbare en redelijke criteria

8.2.1 Één serieuze gegadigde als bedoeld in artikel 3a van deze interne beleidsregels
Uitzonderingen daargelaten, is dit niet van toepassing voor dit type parkeerplaats.

8.2.2 Openbare selectieprocedure

Indien sprake is van meerdere potentiële gegadigden, zal de gemeente via een openbare selectieprocedure op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bepalen aan wie de parkeerplaats(en) zal/zullen worden toegekend, waarbij als criterium kan meewegen:

1. de positie op de lijst "toewijzingsvolgorde" (zie artikel 8.1), waarbij de gegadigde die de hoogste positie op de ranglijst heeft, voorgaat;
2. bij een gelijke positie gaat de gegadigde die het minste aantal parkeerplaatsen in gebruik heeft voor. Ingeval van een eigenaar/huurder/gebruiker van een appartementsrecht Bedrijfsruimte wordt het aantal parkeerplaatsen afgezet tegen aantal m2 BVO in bezit/gebruik van/bij de gegadigde;
3. bij (opnieuw) een gelijke positie, zal toewijzing plaatsvinden op basis van loting.

Artikel 9 Geen wachtlijst

De gemeente hanteert geen wachtlijst. Indien een parkeerplaats op het Oostereiland vrijkomt, dan wordt het proces zoals beschreven in deze beleidsregels opgestart.

Artikel 10 Voorwaarden verhuur

10.1 Huurovereenkomst

De gemeente hanteert het ROZ model huurovereenkomst Autobox/Parkeerplaats 2020 (Model Autobox / Parkeerplaats – ROZ) als basis voor de op te stellen huurovereenkomsten.

Onderhuur

Onderhuur is niet toegestaan, met uitzondering van de situatie dat sprake is van verhuur van een historisch en/of functioneel gekoppelde parkeerplaats en de huurder het betreffende Appartementsrecht Bedrijfsruimte respectievelijk Appartementsrecht Woning verhuurt aan een derde. In die situatie zal de gemeente de feiten en omstandigheden toetsen en op basis daarvan besluiten of zij al dan niet het verzoek tot onderhuur honoreert en onder welke voorwaarden. Indien onderhuur wordt toegestaan, geldt een opslag van € 25,- per maand per onderhuurder boven op de geldende huurprijs ter dekking van de extra administratieve werkzaamheden die voortvloeien uit de onderhuur.

10.3 Huurprijs

In 2026 is de huurwaarde van de parkeerplaatsen (opnieuw) getaxeerd en vastgesteld op:

- € 120,-- per maand ingeval van verhuur aan een particulier; en
- € 165,-- per maand ingeval van verhuur aan een bedrijf.

Artikel 11 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 1 juni 2026.
2. Deze regeling kan worden aangehaald als: Beleidsregel "Toewijzing Parkeerplaatsen Oostereiland"

Hoorn, 9 juni 2026

Het college van Burgemeester en Wethouders

de secretaris, de burgemeester,

Bekendmaking:

- via www.officielebekendmakingen.nl
- door opname in het Gemeenteblad