

# **Werkwijzer**

## *Huurprijs Vastgoed & Verhuur gronden*

# **VASTGOEDBEDRIJF**

**Apeldoorn 2017**



## Inhoudsopgave

1	Huurprijsbeleid .....	3
1.1	Inleiding .....	3
1.2	Doel 'Uitvoeringsnota Huurbeleid' .....	3
2	Kaders en achtergronden .....	3
2.1	Gelijk speelveld overheid en markt .....	3
2.2	Vrijstelling .....	4
3	Huurbeleid vastgoedportefeuilles .....	4
3.1	Algemeen .....	4
4	Berekeningswijze .....	5
4.1	Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed .....	5
4.1.1	Kostprijs dekkende huur berekenen .....	6
4.1.2	Parameters kostprijs dekkende huur .....	6
4.1.3	Afwijkingen huurbeleid .....	6
4.2	Marktconforme huur voor commercieel vastgoed .....	6
4.2.1	Vaststellen markthuur .....	7
4.2.2	Ingroei huur .....	7
4.2.3	Huurverlaging .....	7
4.3	Leegstandsbeheer .....	8
4.4	Kostprijsdekkende huur in relatie tot marktconforme huur .....	8
4.5	Relatie huurprijsbeleid en subsidiebeleid .....	8
5	Verhuur van Gronden .....	9
5.1	Achtergrond .....	9
5.2	–Intern vastgestelde kaders .....	9
5.3	Uitgiftedvormen .....	10
5.3.1	Pachtwet/Burgerlijk Wetboek en Pachtprizenbesluit .....	10
6	Huurprizen verhuur gronden .....	11
6.1	Algemeen .....	11
6.2	Marktconform .....	11
6.2.1	Afwijkingen van huurprizen en ingroei huur .....	13
6.3	Uitzondering: verhuur in relatie tot lagere beheerkosten .....	13

# 1 Huurprijsbeleid

## 1.1 Inleiding

Het uitgangspunt van het huurbeleid is dat de gemeente voor het maatschappelijk vastgoed een kostprijs dekkende huur berekent, eventuele subsidie voor deze huur wordt vanuit de beleidseenheid bekostigd en gebudgetteerd. Voor het niet-maatschappelijk vastgoed brengt de gemeente een marktconforme huur in rekening. Voorliggende Uitvoeringsnota is een verdere uitwerking van het 'Uitvoeringskader Vastgoedbedrijf'. De belangrijkste kaders worden onderstaand herhaald.

- Scheiding tussen huur en subsidie (transparantie).
- Een kostprijs dekkende huur voor maatschappelijk vastgoed.
- Een marktconforme huur voor commercieel vastgoed.
- De huurprijs mag niet in strijd zijn met de wet Markt en Overheid.

Dit document is een eerste aanzet voor ons verhuurbeleid van vastgoed en gronden. Het heeft betrekking op het vastgoed dat onderdeel uitmaakt van het Vastgoedbedrijf. Ook heeft de Uitvoeringsnota betrekking op dat vastgoed dat door het Vastgoedbedrijf wordt beheerd. Ten aanzien van Onderwijshuisvesting kent de eenheid Jeugd, Zorg en Welzijn (JZW) haar eigen huurbeleid/tarifiering voor het gebruik/verhuur van scholen en/of schoollokalen.

Onderliggende Uitvoeringsnota is vooral bedoeld als een dynamisch document dat jaarlijks wordt aangepast en waar nodig uitgebreid. Het document is voor interne doeleinden bedoeld en dient als handvat voor onze verhuuringen.

## 1.2 Doel 'Uitvoeringsnota Huurbeleid'

Het doel van deze Uitvoeringsnota is om onze beleidskaders vastgesteld in het 'Uitvoeringskader Vastgoedbedrijf' verder uit te werken en te vertalen naar een praktische handleiding voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed alsmede gemeentelijke gronden. Voorliggende Uitvoeringsnota is bedoeld om inzicht te geven in de wijze waarop het Vastgoedbedrijf met haar huurbeleid omgaat en binnen welke (financiële) kaders er wordt gehandeld. Op deze manier zullen met onze burgers op een uniforme en transparante wijze afspraken worden gemaakt over financiële uitgangspunten.

Het beginsel rechtsgelijkheid is een belangrijk uitgangspunt voor een overheid bij het afsluiten van private contracten zoals een huurcontract. Voorkomen moet worden dat het voor burgers onduidelijk en/of niet eenduidig is hoe de gemeente haar vastgoed en gronden beschikbaar stelt en bijvoorbeeld burgers op grond van individuele afspraken met ambtenaren ongelijk worden behandeld. De huurprijzen voor vastgoed en gronden moeten dan ook voor een ieder gelijk zijn.

# 2 Kaders en achtergronden

## 2.1 Gelijk speelveld overheid en markt

De wet Markt en Overheid bevordert een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen om zo oneerlijke concurrentie tegen te kunnen gaan. Eén van de gedragsregels in deze wet is dat overheden minimaal de totale kosten van een economische activiteit moeten doorberekenen. In de 'Handreiking markt en overheid' wordt verhuur van ruimten in overheidsvastgoed aangemerkt als een economische activiteit. De feitelijke huur mag dus wel hoger, maar niet lager dan de kostprijs dekkende huur zijn.

Bepalingen in een overeenkomst die in strijd zijn met de wet zijn in beginsel nietig. Dit betekent dat concurrerende verhuurders zich kunnen beroepen op de nietigheid van het huurcontract. Gemeenten

moeten bestaande huurcontracten aanpassen als de huurprijs op basis van de integrale kostendoorrekening hoger is dan de oorspronkelijk vastgestelde huur.

De wet laat overheden vrij in de wijze waarop zij de totale kosten doorrekenen. De algemene beginselen van kostprijsadministratie in de Mededingingswet en Transparantierichtlijn zijn echter leidend.

## 2.2 Vrijstelling

Gemeenten kunnen besluiten een activiteit met een groot maatschappelijk belang vrij te stellen van de invloedssfeer van de wet Markt en Overheid door een zogenaamd “Algemeen Belang Besluit”. Gemeenten merken niet alle verhuringen aan als algemeen belang, omdat veel vastgoed verhuurd wordt aan partijen die niet binnen het algemene belang zijn onder te brengen, of omdat gemeenten in concurrentie zijn met andere aanbieders van vastgoed.

De gemeente Apeldoorn heeft in een eerder genomen Raadbesluit de verhuur/subsidiëring van exploitatie van vastgoed vrijgesteld van de bepalingen opgenomen in de Wet Markt en Overheid. Het lijkt er daarmee op dat de gemeente Apeldoorn wel een besluit over de gehele portefeuille heeft genomen en niet op de specifieke portefeuille en/of vastgoedobjecten. Echter dit is niet helemaal duidelijk. Daarbij kan worden afgevraagd of dit besluit recht doet aan de beoogde doelstelling van de wetgever. In relatie hiermee zal het Vastgoedbedrijf dan ook zoveel mogelijk handelen in de lijn van de wet Markt en Overheid.

## 3 Huurbeleid vastgoedportefeuilles

### 3.1 Algemeen

Het in hoofdstuk 1 genoemde ‘Uitvoeringskader Vastgoedbedrijf’ stelt de spelregels vast voor het vastgoed dat zich in het Vastgoedbedrijf bevindt. Binnen de eenheid Projecten, Vastgoed & Grond is het Vastgoedbedrijf tevens beheerder van het vastgoed van het Grondbedrijf. In deze nota wordt tevens uitgewerkt hoe het Vastgoedbedrijf omgaat met het verhuren van vastgoed uit het Grondbedrijf. In dit figuur worden de verschillende huurvarianten binnen de eenheid Projecten, Vastgoed & Grond weergegeven.



Figuur 1 - verschillende huurvarianten binnen de eenheid Vastgoed en Grond

### Grondbedrijf

- Het Vastgoedbedrijf hanteert **een marktconforme huur** voor het vastgoed in het Grondbedrijf dat tijdelijk verhuurd wordt totdat het vastgoed wordt ingezet voor ontwikkeling binnen een grondexploitatie. De contracten die hier worden afgesloten zijn dan ook altijd tijdelijk van aard.

- Daar waar niet duidelijk is hoe lang het vastgoed beheerd dient te worden en een beheerplan voor het object of het exploitatiegebied geen verhuur toestaat wordt **leegstandsbeheer** toegepast.

## Vastgoedbedrijf

Het Vastgoedbedrijf hanteert een kostprijsdekkende huur voor doelgroepen van beleid (passend binnen de kerntaken) van de gemeente Apeldoorn. In onderstaand figuur worden de verschillende huurvarianten voor het vastgoed binnen het Vastgoedbedrijf schematisch weergegeven



Figuur 2 - verschillende huurvarianten voor het Vastgoedbedrijf

Onder doelgroepen van beleid worden verstaan;

- Gemeentelijke diensten.
- Organisaties die:
  - o passen binnen de vastgestelde beleidsdoelen van de gemeente Apeldoorn én,
  - o in het beleid van de diverse programma's van en door de beleidsdiensten expliciet worden benoemd én,
  - o door de beleidseenheden voor hun activiteiten financieel (bijvoorbeeld door subsidie of aangepast tarief) worden ondersteund.
- Specifieke objecten van organisaties of beleidsdoelen ( zoals Omnisport, Omnizorg, Orpheus en Coda).
  - o Voor huurders die binnen de doelgroep vallen hanteert het Vastgoedbedrijf een kostprijsdekkende huur.
  - o Voor huurders die niet binnen de doelgroepen passen hanteert het Vastgoedbedrijf een marktconforme huur.
  - o Daar waar het vastgoed wordt verkocht (en er geen huurder meer aanwezig is), of er nog geen duidelijkheid is over de toekomst van het vastgoed wordt er **leegstandsbeheer** toegepast.

## 4 Berekeningswijze

### 4.1 Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed

De kostprijsdekkende huur voor nieuw en bestaand vastgoed is de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten van het vastgoed gedurende de exploitatieperiode.

De eigenaarslasten bestaan uit:

- Kapitaalslasten.
- Onderhoudslasten.
- Heffingen en belastingen.

- Opstalverzekering.
- Kosten beheer en administratie.

Er worden geen opslagen doorberekend voor risico's zoals leegstand en oninbare debiteuren. Ook wordt er geen rekening gehouden met rendement op het vastgoed (de gemeente wil geen winst maken op haar vastgoed). Bij de uitwerking van de kostprijsdekkende huurberekening wordt uitgegaan van een kostendekkendheid na 10 jaar. De huurprijsontwikkeling in relatie tot de kostendekkende wordt door het het Vastgoedbedrijf gemonitord.

#### 4.1.1 Kostprijs dekkende huur berekenen

De kostprijsdekkende huur wordt berekend op basis van een excel-model. Het model en de berekeningen zijn te vinden in het volgende bestand pad: *J:\MPV\_ Vastgoed\MPV 2016\KPH berekeningen 2016*. De portefeuillemanager is eindverantwoordelijk voor de berekening. De portefeuillemanager stelt samen met de vastgoedadviseur de berekening op. De berekening wordt vervolgens gecontroleerd door de controller van het team Vastgoed.

#### 4.1.2 Parameters kostprijs dekkende huur

Jaarlijks worden de parameters met betrekking tot het kostprijsdekkende huur model opnieuw vastgesteld. De vastgoedadviseur past de parameters aan en stemt deze af met de controller van Team Vastgoed.

Parameter	% 2017
Rente omslag	2%
IRR	2%
Prijsindex (CPI)	1,5%
Huurindexatie 0-10 jaar	1,5%
Huurindexatie 10-40 jaar	0%
Storting onderhoudsvoorziening	1,5%
Incidenteel onderhoud	0,10%

Parameter	Tarief 2017
OZB woning	0,1448%
OZB niet-woning	0,3780%
Waterschapslasten gebouwd	0,0214%
Waterschapslasten ongebouwd bemalen	€ 50,46 per ha.
Verzekering	€ 0,67 (op basis van verz.w./ € 1.000
Beheerkosten	€ 2, per m2 BVO
Overige exploitatielasten	€ 1

#### 4.1.3 Afwijkingen huurbeleid

Afwijken van het huurbeleid kan alleen wanneer hier een motivatie aan ten grondslag ligt. Het uitgangspunt is immers om zoveel mogelijk dezelfde werkwijze te hanteren.

Afwijken kunnen op de volgende onderdelen ten aanzien van het huurbeleid plaatsvinden:

- Looptijd 10 in relatie tot de restwaarde (marktconform)
- Looptijd in relatie tot reële restant levensduur (restant levensduur kan korter zijn dan 10 jaar).

## 4.2 Marktconforme huur voor commercieel vastgoed

De marktconforme huur betreft het huurniveau dat op grond van een analyse van de locatie en markt in een open markt van aanbieders en vragers gerealiseerd kan worden. Deze waarde economisch verkeer zal door

taxatie bepaald worden. Om te controleren of met het marktconforme huurniveau de kosten van de vastgoedexploitatie worden gedekt, maakt het Vastgoedbedrijf gebruik van de DCF-methode. De marktconforme huur dient minimaal gelijk te zijn aan de huur die nodig is om de contante waarde, van alle kosten en opbrengsten gelijk te doen zijn aan de contante waarde van de inkomsten.

#### 4.2.1 Vaststellen markthuur

De markthuur wordt bepaald aan de hand van referenties van soortgelijke gebouwen met soortgelijke functies op soortgelijke locaties. Deze methode is goed bruikbaar voor vastgoed waar voldoende vergelijkingsmateriaal voor handen is, bijvoorbeeld bij woningen, winkels en kantoren. De markthuur wordt doorberekend als de huurder geen zogenoemde doelgroep van beleid betreft. De uiteindelijke huurprijs is het resultaat van een onderhandeling.

#### Relatie markthuur en Wet Markt en Overheid

In het geval dat de kostprijs dekkende huur hoger is dan de markthuur, prijst de gemeente zichzelf uit de Markt (zie ook paragraaf 4.4 welke ingaat om welke acties te ondernemen als de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuur). Het doel van de wet Markt en Overheid is het bevorderen van een gelijk speelveld. Met een huurwaardetaxatie kan de markthuur onafhankelijk worden vastgesteld. Hiermee verstoort de gemeente het gelijke speelveld niet en handelt in de geest van de Wet Markt en Overheid. De huren die het Vastgoedbedrijf in rekening brengt mogen dus (tenzij de kostprijsdekkende huur lager is voor maatschappelijke organisaties) niet lager zijn dan de markthuur.

#### 4.2.2 Ingroeihuur

Ingroeimodellen zijn vormen van (tijdelijke) financiering van gebruikers van vastgoed die bij aanvang niet de volledige vastgoedprijs betalen en waarbij de huur- of koopprijs geleidelijk zal stijgen. Dit zou nieuwe functies in een gebied eerder mogelijk maken. Panden kunnen eerder verhuurd worden, het kan rechtstreeks rendement voor de gebiedsexploitatie opleveren en bovendien positief bijdragen aan het op de kaart zetten van een gebied.

#### Uitwerken voor welke ontwikkelgebieden er ingroeihuren worden toegepast.

De ingroeihuurl wordt door de gemeente Apeldoorn op de volgende manier toegepast:

De huursom bestaat uit een huursom + servicekosten. Op het onderdeel servicekosten is geen onderhandeling mogelijk<sup>1</sup> (.Op de huursom wordt de volgende systematiek toegepast:

- De eerste 3 maanden gratis.
- De daarop volgende 3 maanden 25% van de volledige huurprijs.
- De daarop volgende 6 maanden 50% van de volledige huurprijs.
- Na het eerste jaar de volledige 100% van de huurprijs.

Afwijkingen hierop kunnen alleen gemotiveerd en onderbouwd plaatsvinden.

#### 4.2.3 Huurverlaging

Als voorbeeld wordt hier de (wettelijke) werkwijze voor het aanpassen van huurprijzen van winkelruimte aangehaald. Als een huurder van een winkel de huur te hoog vindt of als een verhuurder de huurprijs te laag beoordeeld, dan kent het Huurrecht een regeling voor aanpassing (verhogen of verlagen) van de huurprijs. Het gaat hier om de "Middenstandsbedrijfsruimte Bedrijfsruimte" bestemd voor de uitoefening van een winkel, horeca of ambachtsbedrijf en waar een voor het publiek toegankelijke ruimte aanwezig is voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening. Als Vastgoedbedrijf gaan wij hier als volgt mee om (conform de werkwijze vastgesteld in jurisprudentie):

---

<sup>1</sup> immers de werkelijke servicekosten worden doorberekend met een opslag van 5% voor de administratieve werkzaamheden en worden verrekend met de voorschotbedragen).



*“Bij het bepalen van de huurverlaging wordt het gemiddelde van de huurprijs van **vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse**, die in rekening werd gebracht in een tijdvak van **vijf jaren** voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering in overweging genomen.”*

### 4.3 Leegstandsbeheer

Naast het in rekenign brengen van huur kan vastgoed ook in gebruik worden gegeven doormiddel van het afsluiten van gebruiks- en/of bruikleenovereenkomsten. Deze overeenkomsten worden vooral toegepast bij leegstandsbeheer. In dat geval zijn wij vrij om een lagere vergoeding te vragen dan de markthuur of kostprijsdekkende huurprijs. Het betreft hier geen standaard (ROZ) huurovereenkomst met de daarbij behorende huurbescherming. De gebruiker heeft bij gebruiks- en/of bruikleenovereenkomsten minder rechten zoals huurbescherming. Dit betekent dat de verhuurder het contract relatief eenvoudig kan beëindigen waardoor de gebruiker binnen afzienbare tijd het pand dient te verlaten. Als tegenprestatie hoeft de huurder dan geen huur te betalen maar levert bijvoorbeeld diensten door toezicht te houden (anti-kraak).

### 4.4 Kostprijsdekkende huur in relatie tot marktconforme huur

In sommige gevallen kan de (berekende) kostprijsdekkende huur hoger zijn dan de marktconforme huur. We maken onderscheid tussen courant en incourant vastgoed en gaan hier als volgt mee om:

- a) Bij courant vastgoed gelden de volgende uitgangspunten:
  - De kostprijsdekkende huur mag niet hoger zijn dan de marktconforme huur. Indien de kostprijsdekkende huur aantoonbaar hoger is dan de marktconforme huur bestaan er een aantal keuze mogelijkheden:
  - Er worden optimalisatie mogelijkheden gezocht op het gebied van onderhoudskosten e.d. waarmee de huur verlaagd kan worden naar marktconform.
  - Het Vastgoedbedrijf kan de potentiële huurder adviseren om een ander pand uit de portefeuille van het Vastgoedbedrijf af te nemen of om een pand te huren bij een marktpartij.
  - Wanneer de beleidseenheid niet bereid of in staat is de kostprijsdekkende huur te subsidiëren en het verlagen van de exploitatiekosten is niet mogelijk, wordt het pand afgestoten.
- b) Bij incourante vastgoed geldt het volgende uitgangspunt:
  - Het incourante vastgoed betreft het vastgoed wat specifiek gebouwd is voor zijn of haar functie. Binnen onze portefeuille is dit t onder andere Omnisport, Omnizorg, Coda, Orpheus en Huis voor Schoone Kunsten.
  - Voor vastgoed met een specifieke functie is geen relatie mogelijk met een marktconforme huur omdat er geen sprake is van marktwerking.
  - Zonder de beleidsdoelstelling van de gemeente zou het vastgoedobject niet tot stand zijn of was gekomen onder de condities en kwaliteitsniveau zoals dit is of wordt gerealiseerd. Er is daardoor geen reële marktconforme huur vast te stellen.

### 4.5 Relatie huurprijsbeleid en subsidiebeleid

- a) De vaststelling van de kostprijsdekkende huurprijs voor gemeentelijk vastgoed verhuurd aan doelgroepen van beleid, vindt onafhankelijk van (bestaande) subsidiëring plaats.
- b) Het Vastgoedbedrijf verleent geen subsidie. De uitvoering van het subsidiebeleid van de gemeente Apeldoorn is een verantwoordelijkheid van de subsidieverlenende beleidseenheden.
- c) Wanneer huurders van maatschappelijk vastgoed die vallen binnen de doelgroep van de gemeente Apeldoorn de kostprijsdekkende huur niet kunnen opbrengen, kan de beleidseenheid subsidie verlenen om de huisvesting te kunnen bekostigen. De beleidseenheden stellen zelf richtlijnen op voor het subsidiebeleid in relatie tot huisvesting.



- d) Voor maatschappelijke accommodaties verleent de eenheid Jeugd, Zorg en Welzijn in de meeste gevallen rechtstreeks subsidie aan Accres, in plaats van aan de eindgebruikers. Accres is daardoor in staat om de eindgebruikers huurtarieven in rekening te brengen overeenkomstig de met de gemeente overeengekomen tarieven voor maatschappelijk gebruik. Met de opbrengst daarvan én met de subsidie-inkomsten kan Accres vervolgens de kostprijsdekkende huur aan het Vastgoedbedrijf betalen. Het is mogelijk dat bovenstaande wijzigt in de loop van 2017.

## 5 Verhuur van Gronden

### 5.1 Achtergrond

De gemeente Apeldoorn is naast vastgoedobjecten ook eigenaar van diverse gronden in de gemeente. Dit eigendom dient verschillende doelen. Naast een openbare functie, worden gronden mits niet direct verkoopbaar en/of ontwikkelbaar op korte of op langere termijn gebruikt voor gronduitgiften zoals verhuur en/of pacht. Hoewel exploitatie van gronden geen kerntaak is van de gemeente, bestaat er wel een maatschappelijke behoefte om het gebruik van de gronden mogelijk te maken.

Het Vastgoedbedrijf krijgt regelmatig verzoeken van inwoners, collega's, bestuurders, verenigingen, stichtingen en particulieren tot huur of gebruik van gemeentegrond. Vaak wordt dan voorgesteld om dit gratis "om niet" te gebruiken. Voorbeelden van verzoeken zijn het gebruik van de grond voor: begrazing van dieren, gebruik en houden van bijen, maaien en zaaien, een volkstuin, tijdelijke opslag van groenafval en bouw materiaal, gebruik van terreinen voor maatschappelijke initiatieven zoals gebruik voor een scouting, hondentrainingen etc.

#### **De Apeldoornse gemeentegrond is ingedeeld in de volgende portefeuilles:**

- Snippergroen<sup>2</sup> (zie ook door de raad vastgestelde nota- Herijking Uitgiftebeleid openbaar groen d.d. 28 november 2016).
- Projectgebieden.
- Openbare ruimte die opgenomen op de beheerkaart van de eenheid Beheer en Onderhoud.
- "Witte Vlekken", gronden die niet zijn toebedeeld en die in 2017 zullen worden toegevoegd aan de juiste portefeuille/mandjes binnen onze gemeente.

Een belangrijk speerpunt binnen het Vastgoedbedrijf is het verkrijgen van inzicht en daarmee transparantie van onze gemeentelijke eigendommen. Naast dat dit voor het vastgoed "de stenen" onmisbaar is, is dit voor de (onbebouwde) gronden waarvan de gemeente eigenaar eveneens essentieel. Nu onze gebouwen (nagenoeg) inzichtelijk zijn gemaakt, komt de volgende stap in beeld: het verkrijgen van inzicht in onze gronden en tevens het op de juiste wijze contractueel verwerken van het gebruik van onze grond waaronder de financiële voorwaarden.

### 5.2 Intern vastgestelde kaders

#### **"Verkoop, tenzij (....)"**

Een belangrijke doelstelling is het realiseren van een krimp in ons vastgoed. Het vastgoed en de gronden die niet bijdragen aan onze kerntaken en/of gemeentelijke doelstellingen kunnen worden verkocht. Ook zien wij dat de huurinkomsten van onze gronden te laag zijn om hiermee onze beheerkosten te kunnen dekken.

---

<sup>2</sup> Snippergroen betreft vooral strookjes grond die direct grenzen aan een woonperceel die eigenlijk of oneigenlijk in gebruik zijn genomen door de bewoners..

Vooraf bij kleine afmetingen (zoals bij snippergroen) zijn de verliezen groot naast dat de gehanteerde verhuurprijzen (te) laag zijn, gaat het grotendeels om gronden waar de gemeente Apeldoorn niet langer een belang bij heeft. Ook dit is een argument om zoveel mogelijk over te gaan tot verkoop.

Echter niet in alle gevallen is verkoop mogelijk. Apeldoorn heeft groen hoog in het vaandel staan. Groen is als één van de kernkwaliteiten benoemd in de Groene Mal van Apeldoorn, de Structuurvisie Buitenstad (2013) en de nieuwe onlangs vastgestelde Groenstructuurkaart. Een belangrijk streven is dan ook het behoud en de ontwikkeling van de groenstructuur in de stad.

De gemeente hanteert, buiten de groenstructuur, het “*verkoop, tenzij (...)*”-principe bij eigendommen die niet van strategisch belang zijn of waar geen ontwikkelingen aan de orde zijn. Deze eigendommen behoren niet tot haar kerntaak en kunnen worden afgestoten tenzij daar zwaarwegende redenen voor zijn om dat niet te doen. Bij deze gevallen zullen bestaande huurovereenkomsten worden beëindigd en is nieuwe verhuur niet mogelijk. Gronden die onderdeel uitmaken van “tenzij” en/of gronden die voordat tot verkoop wordt overgegaan nog tijdelijk kunnen worden verhuurd, daarbij is verhuur nog wel een mogelijkheid. Ook de gronden in grondontwikkelingsgebieden c.q. projectgebieden kunnen in afwachting van een nieuwe ontwikkeling wel voor een tijdelijke periode worden verhuurd.

### Verantwoordelijkheid “huurprijsbeleid verhuur gronden”:

Verhuur vertegenwoordigt een ander regiem dan verkoop. Omdat verhuur onderdeel uitmaakt van de beheer- en exploitatie werkzaamheden van het Vastgoedbedrijf valt het “Huurprijsbeleid verhuur gronden” onder de verantwoordelijkheid van de eenheidsmanager Projecten, Vastgoed & Grond en daarmee onder de verantwoordelijkheid van de teamleider Vastgoed

#### NIET VAN TOEPASSING

- Deze nota is niet van toepassing op de financiële uitgangspunten bij verkoop. Als sprake is van verkoop is de Nota Gronduitgifte beleid en de aanvullende Grondprijzenbrieven van het Grondbedrijf van toepassing.
- Deze nota is niet van toepassing op verhuur van agrarische gronden groter dan 1 hectare (zie verder paragraaf 5.3.1).

## 5.3 Uitgiftevormen

Er zijn verschillende uitgiftevormen mogelijk op welke wijze gronden beschikbaar kunnen worden gesteld:

- Verhuur: vindt plaats door middel van een huurcontract waarbij huur is verschuldigd en huurder gedurende de huurperiode o.a. verantwoordelijk wordt gesteld voor het onderhoud en beheer van het terrein.
- Ingebruikgeving: de grond wordt om-niet in gebruik gegeven. Wel is de gebruiker verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het terrein. E.e.a. wordt vastgelegd in een ingebruikgevingscontract. Deze uitgiftevorm is niet (meer) mogelijk omdat dit in strijd is met de Wet Markt & Overheid.
- Erfpacht: dit is een zakelijk recht waarbij de eigendom van de grond toebehoort aan de gemeente echter het gebruik van de grond is voor een langere periode (bijv. 20 -30 jaar) in erfpacht gegeven aan een andere partij.
- Pacht: zie volgende paragraaf

### 5.3.1 Pachtwet/Burgerlijk Wetboek en Pachtprizenbesluit

Er is sprake van pacht, wanneer het gaat om het ter beschikking stellen van een onroerende zaak (land en/of gebouwen) ter uitoefening van de landbouw in ruil voor een geldelijke tegenprestatie. Het moet gaan

om bedrijfsmatige exploitatie van de landbouw. Er kan van een bedrijfsmatige exploitatie worden gesproken als er sprake is van een economisch oogmerk.

Als landbouw kan worden aangemerkt:

- akkerbouw
- weidebouw
- pluimveehouderij
- veehouderij
- tuinbouw (inclusief fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen)
- de teelt van griendhout en riet en elke vorm van bodemcultuur

Pacht is een overeenkomst waarbij dus een stuk landbouwgrond (met of zonder gebouwen) wordt verpacht. De pachtsom (de huurprijs) wordt door het Rijk vastgesteld waarbij een verdeling te maken tussen verschillende pachtovereenkomsten (zoals reguliere pachtovereenkomsten, geliberaliseerde pachtovereenkomsten en overige pachtvormen).

- geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 BW) gaat alleen over voor los land (dus zonder bedrijfsgebouwen). Deze vorm is flexibeler dan reguliere pacht, omdat er minder wettelijke bepalingen gelden. De looptijd kan zelf worden bepaald. Bij een looptijd van 6 jaar of korter is de pachtprijs vrij en toetst de grondkamer de pachtprijs niet. Bij een pachtduur langer dan 6 jaar toetst de grondkamer de pachtprijs wel.
- reguliere pacht is voor alle pachtobjecten mogelijk: een hoeve met land, agrarische woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en tevens los land. Hierbij is de pachtprijs aan een maximum verbonden en zijn er strenge regels omtrent looptijd, beëindiging etc.

De pachtovereenkomst waarbij meer dan 1 hectare wordt uitgegeven dient ter goedkeuring aan de Grondkamer te worden voorgelegd. De grondkamer toetst het contract aan de geldende wet- en regelgeving. Elk jaar stelt de Rijksoverheid de hoogst toelaatbare pacht prijzen vast. De gemeente heeft hierop geen invloed en zal dan ook deze wettelijke kaders dienen op te volgen.

## **6 Huurprijzen verhuur gronden**

### **6.1 Algemeen**

In deze paragraaf wordt de werkwijze met betrekking tot de verhuurprijzen van gronden beknopt beschreven. Het uitgangspunt hierbij is dat gronden geschikt moeten zijn voor het beoogde gebruik. Ook zullen er marktconforme verhuur- en pachtcontracten worden gesloten met een jaarlijkse huurprijsindexering conform CPI etc. Zoals aangegeven in de vorige paragraaf zijn, voor de verhuur van agrarische gronden die groter zijn dan 1 hectare, de door het Rijk wettelijk gehanteerde pacht prijzen van toepassing (Grondkamer).

### **6.2 Marktconform**

Conform de systematiek die is vastgelegd in dit document zullen gronden marktconform worden verhuurd. Ook bij gronden geldt dat de marktconforme huur het huurniveau betreft dat op grond van een analyse van de locatie en markt in een open markt van aanbieders en vragers gerealiseerd kan worden. Deze waarde economisch verkeer zal door taxatie bepaald worden en/of op basis van marktconforme uitgangspunten moeten worden gehanteerd. Omdat de marktomstandigheden constant aan verandering onderhevig zijn, zullen de huurprijzen jaarlijks moeten worden geactualiseerd.

## Huurprijs volgt de lijn van de geliberaliseerde pacht prijzen en/of percentage (marktconforme) grondwaarde

I Gronden die onbebouwd zijn en worden gebruikt als (of in de lijn van):

- weiland (begrazing van dieren zoals een paardenwei, schapen en ander klein vee voor hobbymatig gebruik);
- gebruik en houden van bijen;
- tijdelijke opslag van groenafval;
- gebruik van terreinen voor (tijdelijke) maatschappelijke initiatieven zoals een scouting, hondentrainingen etc.;
- gebruik als bos en/of natuurdoeleinden;
- voor maaien en zaaïen en/of ander agrarisch gebruik waarvan de grondoppervlakte minder is (<) 1 hectare

wordt de huurprijs systematiek in de lijn van **geliberaliseerde pacht prijzen** gevolgd. Deze prijzen zijn uniform, flexibel, eenduidig en marktconform. Het huurcontract zal dan worden aangevuld met een huurprijs die in de lijn is van een geliberaliseerd pachtcontract (à € 700 per hectare per jaar (prijsspeil 2017) voor professioneel gebruik).

II Het overig gebruik (zoals bijvoorbeeld volkstuincomplexen) wordt vastgesteld op basis van een percentage van de marktconforme grondwaarde zoals deze door de gemeente recent zijn vastgesteld<sup>3</sup>. Dit percentage is vastgesteld op 5%. In onderstaande tabel worden een aantal gebruiksvormen genoemd.

III Voor snippergroen is dit percentage afwijkend. In vervolg op het in december 2016 vastgestelde beleidsstuk snippergroen "Herijking Uitgiftebeleid openbaar Groen" wordt bij het gebruik als "snippergroen" uitgegaan van een huurprijs van 10% van de vastgestelde verkoopprijs en/of verkoopuitgifte prijs voor snippergroen.

Gebruik o.a.: (particulier gebruik)	(marktconforme) Grondprijs:	% van de marktconfor me huurprijs	Huurprijs per m2 per jaar (snippergroen 10%-5% van marktconforme) grondprijs)
Snippergroen <sup>4</sup> < 50 m2	€ 100	10%	€ 10 per m <sup>2</sup> met een minimum van € 250,-- per jaar
Snippergroen > 50 m2	taxatie		taxatie
Volkstuinen	€ 4,50 tot € 10,00 per m2	5%	0,23 tot € 0,50 per m2
Bedrijfsmatig (opslag van goederen etc.)	€ 115 tot € 160	5%	€ 5,75 tot € 8 per m2 per j
Verkeer	€ 2,50 tot € 3,50 per m2	5%	€ 0,13 tot € 0,17 per m2
Nutsbedrijf - trafo	€ 200 per m2	5%	€ 10 per m2
Parkeerplaatsen	Buitengebied: € 2.500 tot € 3.500 per parkeerplaats (groot 20 m2)  Centrum: € 9.000 tot € 10.000 per parkeerplaats (groot 20 m2)	5%	Buitengebied: € 250 tot € 350 per parkeerplaats (groot 20 m2)  Centrum: € 900 tot 1000 per parkeerplaats (groot 20 m2)
Agrarisch gebruik <1 ha	€ 4,50 tot € 6,00 per m2	5%	€ 0,225 tot € 0,3 per m2

Bovenstaande onderbouwing is bedoeld als een uniforme rekenmethodiek dat inzicht geeft in de (hoogte van

<sup>3</sup> Voor 2017 is dit de "Grondprijzenbrief 2017"

<sup>4</sup> Het is niet mogelijk om nieuwe huurovereenkomsten te sluiten voor snippergroen. Onderstaande geldt uitsluitend voor bestaande huurovereenkomsten. De gemeenteraad stemde in december 2016 in met een nieuw snippergroenbeleid. Daarmee is besloten dat de huurprijs in vijf jaar tijd wordt verhoogd naar € 10,- per m<sup>2</sup> per jaar, met een minimumhuurprijs van € 250,- per jaar. Deze huurverhoging gaat in per 1 januari 2018.

de) huurprijs die van toepassing is op het huren van grond bij de gemeente Apeldoorn. De huurprijs geeft echter geen (afgeleide, gekapitaliseerde) waarde inschatting weer van de grond zelf. Deze waarde wordt immers vastgesteld in de Grondprijzenbrief.

### **Minimale huurbedrag in relatie tot administratiekosten**

Het huren van m2 grond is gekoppeld aan bovengenoemde huurprijzen. Het laagste totale huurbedrag is vastgesteld op € 250 per jaar. Als de m2 die wordt gehuurd minder is dan de totale huurprijs van € 250 per jaar dan wordt € 250 als minimum huurbedrag gehanteerd. Dit betekent dat het huurbedrag nooit lager kan zijn dan € 250 per jaar.

#### **6.2.1 Afwijkingen van huurprijzen en ingroei huur**

Afwijken van het huurbeleid voor gronden kan net zoals bij het vastgoed alleen wanneer hier een motivatie en onderbouwing aan ten grondslag ligt. Ook hier geldt dat in specifieke omstandigheden een afwijking op het bestaande huurprijsbeleid door middel van een ingroei huur wenselijk zijn.

Zoals eerder aangegeven zijn ingroeimodellen vormen van (tijdelijke) verhoging van de huurprijs waarbij huurders stapsgewijs meer huur gaan betalen over een langere periode waarbij pas op een later moment de volledige huurprijs zal worden betaald.

De ingroei huur kan op de volgende manier worde toegepast:

- De eerste 3 maanden gratis.
- De daarop volgende 3 maanden 25% van de volledige huurprijs.
- De daarop volgende 6 maanden 50% van de volledige huurprijs.
- Na het eerste jaar de volledige 100% van de huurprijs.

### **6.3 Uitzondering: verhuur in relatie tot lagere beheerkosten**

De eenheid Beheer & Onderhoud is belast met de beheer- en onderhoudswerkzaamheden van onze openbare ruimte. Het verhuren van gronden waardoor de beheerkosten verminderen doordat bijvoorbeeld het grazen van schapen maaiactiviteiten overbodig maken, kan een argument zijn om verhuur mogelijk te maken tegen een lagere huurprijs. Op dit moment wordt onderzocht wat de mogelijkheden en wensen zijn.