

A person wearing an orange high-visibility safety vest is standing in a lush green field, looking at a laptop. In the background, several wind turbines are visible against a clear blue sky with a few wispy clouds. The scene is bright and sunny, suggesting a clear day.

Onderzoek naar waarderingsmethodieken van gronden voor hoog- en middenspanning stations

Een potentiële versnellingsmogelijkheid voor de verwerving van gronden t.b.v. de versnelling van de uitrol van elektriciteitsinfra

Ministerie van Klimaat en Groene Groei (KGG), Directoraat-generaal Klimaat en Energie,
Directie Realisatie Energietransitie

Uw kenmerk 202410069

VERSIE AUGUSTUS 2025 (FINAAL)

Ministerie van Klimaat en Groene Groei
T.a.v. mevrouw T. Wapstra en de heer R. Staal
Postbus 93144
2509 AC Den Haag

Augustus 2025

Betreft: Rapportage inzake waarderingmethodieken van gronden voor hoog- en middenspanning stations; Uw kenmerk 202410069

Geachte mevrouw Wapstra en mijnheer Staal,

Met veel genoegen overhandigen wij, EY Real Estate Advisory Services als onderdeel van EY Adviseurs B.V., ons rapport inzake bovenvermeld onderwerp. Ons team heeft met veel plezier aan deze opdracht gewerkt. Daarbij kijken wij terug op een goede interactie met: het ministerie, de LAN partners en de geïnterviewden om tot dit resultaat te komen.

Doel van het rapport en beperkingen in het gebruik

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de specifieke opdracht van 20 december 2024 (hierna: 'de Opdrachtbevestiging') van het ministerie van Klimaat en Groene Groei. Ons rapport dient derhalve voor geen enkel ander doel te worden gebruikt en er dient voor geen enkel ander doel op te worden gesteund.

Zoals met u overeengekomen mag het rapport naar derden worden getoond, aangehaald en naar worden verwezen. Wij dragen echter geen verantwoordelijkheid, noch aanvaarden wij deze, en zijn niet aansprakelijk tegenover deze derden (hierna: 'Ongeautoriseerde Personen'), niet zijnde onze cliënt of enige partij met wie wij een instemmingsverklaring overeen zijn gekomen. Indien Ongeautoriseerde Personen verkiezen op enig gedeelte van de inhoud van dit rapport te steunen, doen zij dit op eigen risico.

Reikwijdte en aard van de werkzaamheden

Wij hebben onze werkzaamheden op 20 december 2024 aangevangen en dit

rapport is in de periode tot 22 Augustus 2025 opgesteld. Met gebeurtenissen of omstandigheden die zich nadien hebben voorgedaan of die nadien bekend zijn geworden, wordt in dit rapport geen rekening gehouden.

Toegang tot en kwaliteit van de informatie

Gedurende ons onderzoek hebben wij toegang gehad tot de, door ons, noodzakelijk geachte documentatie om onze onderzoeksvragen zoals in de Opdrachtbevestiging opgenomen, te beantwoorden. Ook hebben we met diverse betrokkenen interviews kunnen afnemen.

Ons rapport

Elk deel van het rapport gaat in op verschillende aspecten van de werkzaamheden, maar voor een goed begrip van onze bevindingen dient het gehele rapport te worden gelezen.

Hoogachtend,

Hubert Franke



Hubert Franke
Associate Partner

T: +31 6 2125 2356

E: hubert.franke@parthenon.ey.com

An aerial photograph of a vast solar farm. The image shows numerous long, parallel rows of solar panels stretching across the landscape. A dark road or path runs diagonally through the center of the panels. The sun is low on the horizon in the upper left corner, creating a bright, golden glow and casting long, dark shadows from the panels. The overall scene is a repetitive pattern of blue and white panels under a warm, golden light.

MANAGEMENT SAMENVATTING

Management Samenvatting

EY heeft, in opdracht van het Ministerie van Klimaat en Groene Groei (KGG), in samenwerking met de partners binnen het Landelijk Actieprogramma Netcongestie (LAN), een onderzoek uitgevoerd naar de versnellingsmogelijkheden voor het vaststellen van grondprijzen ten behoeve van de realisatie van hoog- (HS) en middenspanning stations (MS). Specifiek richtte het onderzoek zich op de identificatie van een uniforme taxatieaanpak, gebaseerd op een analyse van verschillende waarderingsmethodieken, om de prijsvormingsfase binnen het grondverwervingsproces te versnellen.

De huidige praktijk van grondverwerving, waarbinnen grondeigenaren, netbeheerders, gemeenten, taxateurs/rentmeesters, provincies en ministeries allen een rol spelen, wordt gekenmerkt door:

- Langdurige onderhandelingen tussen netbeheerders en grondeigenaren, mede als gevolg van uiteenlopende opbrengstverwachtingen over de grond in kwestie;
- Gebrek aan voldoende kennis van de context, wet- en regelgeving waarbinnen betrokken partijen moeten opereren, waardoor misverstanden, bijvoorbeeld over de verplichtingen en het verdienmodel van netbeheerders, maar ook over de afwegingen die gemeenten moeten maken binnen de ruimtelijke puzzel, eenvoudig kunnen ontstaan;
- Weinig flexibiliteit in de grondstrategie en beleidsuitgangspunten bij gemeenten en netbeheerders;
- Ondanks enkele goede initiatieven, is er nog ruimte voor verbetering van de integrale afstemming tussen de netbeheerders en lokale overheid;
- Potentieel gevaar op prijsopdrijving door precedent vorming bij de waardering van gronden. Dit komt omdat de waardering van gronden vaak gebaseerd wordt op de laatste bekende transactie als referentie, zonder dat in voldoende mate de specifieke omstandigheden waarbinnen elke transactie plaatsvindt, in ogenschouw wordt genomen;
- Complexe regelgeving op het gebied van onteigenen en gedogen, wanneer er geen minnelijke overeenkomst tussen grondeigenaar en netbeheerder is te realiseren. Daarbij is de inzet van dit juridisch instrumentarium een met waarborgen omgeven procedure,

waarbij het bevoegd gezag (vaak gemeenten) alle publieke en private belangen moet afwegen;

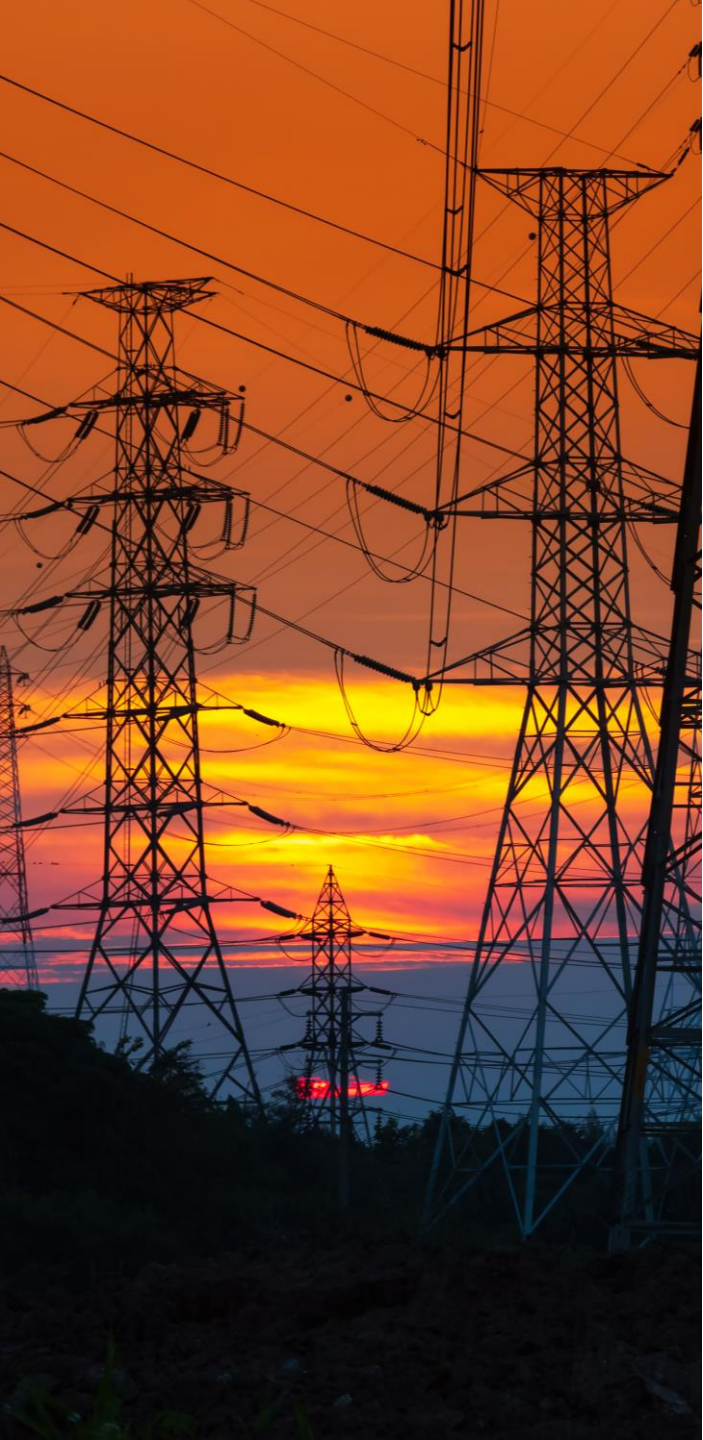
- Een complexe ruimtelijke puzzel, waar diverse partijen (niet alleen netbeheerders) belangen hebben.

Het idee is dat met de ontwikkeling van een uniforme taxatieaanpak beter inzicht in de waarde van gronden voor elektriciteit infrastructuur ontstaat. Dit kan een versnelling bewerkstelligen in de onderhandelingen over de grondprijzen en een deel van de uitdagingen het hoofd bieden.

Aan de hand van twee casussen (voor HS en MS stations), wordt in dit rapport een taxatieaanpak geïntroduceerd. Deze aanpak kenmerkt zich door een taxatiemethodiek (gebaseerd op de "vergelijkende methode") en een waardering, opgebouwd in waarde componenten. Hierbij wordt rekening gehouden met de waarde van de grond in de huidige staat, het (potentieel) toekomstige gebruik van de grond en een premie die recht doet aan de belangen en uitdagingen van verkoper en koper. Daarbij worden enkele inzichten gedeeld hoe een taxateur gebruik kan maken van referentietransacties.

Op de vraag of er een potentiële versnellingsmogelijkheid te identificeren is vanuit de analyse van waarderingsmethoden voor gronden ten behoeve van elektriciteitsinfra, is het antwoord ja. De voorgestelde taxatieaanpak kan leiden tot versnelling. Bij implementatie bevordert deze aanpak vertrouwen tussen partijen, gebaseerd op: lokaal relevante marktwaarden, transparantie in de totstandkoming van de marktwaarden, een impuls voor tijdige overeenstemming en kansen voor verdere standaardisering. Interviews tonen aan dat de verwachte versnelling 3 tot 12 maanden zou kunnen bedragen, wat tot 40% versnelling kan leiden ten opzichte van de totale doorlooptijd van het grondverwervingsproces van 1,5-2,5 jaar.

Het rapport bevat aanbevelingen aan het ministerie van KGG en de LAN partners om verder actie te ondernemen. Door de taxatieaanpak in de praktijk te testen (bijvoorbeeld aan de hand van enkele pilotprojecten) en afstemming te zoeken met de beroepsverenigingen van taxateurs, kan de aanpak zo nodig verder ontwikkeld, verfijnd en mogelijk aangepast worden. Uiteindelijk kan dit tot een goede basis voor de algemene introductie van deze taxatieaanpak leiden en realisatie van de versnelling.



Inhoud van het document

Management samenvatting

1. Inleiding
2. Opgave & stakeholders
3. Huidige praktijk grondverwerving
4. Standaardiseren van de methodiek

Bijlagen



INLEIDING

Uitbreiding van de elektriciteit infrastructuur is cruciaal om netcongestie te bestrijden

Wachlijst voor elektriciteit van tien jaar voor bedrijven Noord-Holland ^{(1) NOS}

Stroomnet raakt overbelast door grote vraag

Het Haagse elektriciteitsnet is veel te klein om de groeiende vraag naar stroom te kunnen opvangen. Huishoudens merken het voorlopig niet, maar grotere gebruikers kunnen er niet meer bij. ^{(2) Den Haag Centraal}

Verzwaring stroomnet kost ruim 10.000 euro per Nederlander ^{(3) De Volkskrant}

Oproep aan Tweede Kamer: Stel de uitvoering nu centraal ^{(4) NetbeheerNederland}

TenneT stelt 9 gigawatt ruimte op het hoogspanningsnet beschikbaar voor partijen op de wachtlijst ^{(5) TenneT}

Investeringen in stroomnet kunnen oplopen tot 220 miljard euro ^{(6) AD}

Aanleiding van de opdracht

Vanuit het Landelijk Actieprogramma Netcongestie (LAN) wordt gezamenlijk met de partners IPO, VNG en de netbeheerders gestreefd naar een versnelde ontwikkeling van elektriciteit infrastructuur. In de komende jaren is het essentieel dat er honderden hoogspanningsstations (HS), duizenden middenspanningsstations (MS) en tienduizenden laagspanningsstations (LS) worden gerealiseerd binnen een relatief korte tijdspanne, om verdere negatieve gevolgen van netcongestie voor de Nederlandse maatschappij en economie te voorkomen.

Gemeenten en netbeheerders intensiveren daarom de samenwerking om de benodigde ruimte voor technische knooppunten voor elektrificatie efficiënt in te vullen. Zodra een geschikte locatie voor deze knooppunten is vastgesteld, dient de netbeheerder snel te kunnen handelen. Vanwege de grote investeringen willen netbeheerders langdurige zekerheid waardoor ze het liefst gronden voor HS en MS-stations verwerven. Echter, onvoldoende beschikbare gronden, mede als gevolg van intransparante prijsvorming, in combinatie met discrepanties in prijsverwachtingen tussen grondeigenaren en netbeheerders, zorgt voor discussie, wat vertraging oplevert in het grondverwervingsproces.

De ambitie van de partners binnen het LAN is onder andere om het proces van grondverwerving voor HS en MS stations meer voorspelbaar in te richten en, waar mogelijk, te standaardiseren. Een gestandaardiseerde aanpak richt zich op het realiseren van transparantie, met als doel om vertragingen in het proces zoveel mogelijk te minimaliseren. De gehele maatschappij heeft immers baat bij het versneld verkrijgen van energie-infrastructuur om de verdere omslag naar elektrificatie, als onderdeel van de verduurzamingsopgave, door te zetten.

Vraagstelling, reikwijdte en onderzoeksaanpak van het onderzoek

Vraagstelling van dit onderzoek

Voor deze specifieke opdracht is het volgende doel door de opdrachtgever gesteld:

Het inventariseren van versnellingsmogelijkheden om het proces voor het vaststellen van grondprijzen te vereenvoudigen en waar het kan te standaardiseren in de vorm van een uniforme taxatiemethodiek, zodat er een versnelling kan worden gerealiseerd in de realisatie van hoogspanning- en middenspanning elektriciteit infrastructuur.

Reikwijdte

Het onderzoek omvat de volgende elementen:

- Een uitgebreide analyse van de huidige situatie met betrekking tot de grondverwerving door marktpartijen en overheden, specifiek gericht op hoogspanning- (HS) en middenspanningsstation (MS), waarbij laagspanningsstations (LS) zijn uitgesloten;
- Een focus op de verwerving van gronden, en niet op het huren of (erf)pachten van gronden;
- Implementatiemogelijkheden en draagvlakcreatie.

Onderzoeks aanpak

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd om te komen tot dit rapport:

- Documentenstudie: Dit onderdeel omvatte het verzamelen en analyseren van relevante documenten, zoals wetenschappelijke artikelen, rapporten, beleidsstukken en andere bronnen. Door deze documenten te bestuderen, is een goed begrip gekregen van de huidige situatie rondom het onderwerp. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met de gebruikte bronnen;
- Interviews: Om diepgaande inzichten te verkrijgen en reflecties te ontvangen op observaties, zijn gedurende het onderzoek 37 interviews afgenomen. De lijst van geïnterviewden is afgestemd met de opdrachtgever en bevat met name belanghebbenden bij organisaties, zoals: de VNG, taxateurs/ rentmeesters, gemeenten, provincies, Netbeheer Nederland, netbeheerders, het Rijksvastgoedbedrijf, de waterschappen en juristen. In bijlage 2 is een lijst opgenomen met geïnterviewde organisaties;
- Casussen: Het onderzoeken van specifieke casussen heeft geholpen om praktische voorbeelden van de huidige situatie te identificeren en eventuele oplossingsrichtingen die in de desbetreffende casus aan de orde kwam, te analyseren. Hierbij is er zowel gekeken naar casussen met gronden specifiek voor de elektriciteit infrastructuur, maar ook casussen bij het verwerven van gronden voor bijvoorbeeld: de ecologische hoofdstructuur (ESH), de uitkoop van boerenbedrijven voor de vermindering van de stikstof dispositie en ten behoeve van waterschappen. Deze vergelijkingen hebben bijgedragen aan mogelijke oplossingsrichtingen voor dit onderzoek.

Leeswijzer van het rapport

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit onderzoeksrapport wordt de context geschetst van de toenemende druk op het elektriciteitsnetwerk en de noodzaak tot uitbreiding van de infrastructuur. Daarbij worden de rollen en verantwoordelijkheden van betrokken partijen zoals: gemeenten, provincies, netbeheerders en grondeigenaren uiteengezet. Deze context is essentieel om de inzet van deze partijen te begrijpen.

Hoofdstuk 3 beschrijft het proces van grondverwerving. Er wordt ingezoomd op: het minnelijk overleg, de verschillende waardebegrippen, de gehanteerde taxatiemethodieken, en de rol van gemeentelijke grondprijzen en grondprijsbrieven. Ook juridische instrumenten zoals onteigening en gedoogplicht worden besproken. Dit hoofdstuk biedt inzicht in het speelveld rondom verwerving en welke factoren de prijsvorming beïnvloeden.

In hoofdstuk 4 worden aanbevelingen gedaan voor het standaardiseren van de waarderingsaanpak. Er wordt een praktische aanpak gepresenteerd voor het waarderen van gronden aan de hand van casuïstiek voor zowel HS als MS stations. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de rol van meewerkpremies, toekomstige verwachtingen en lokale omstandigheden.

In de bijlagen zijn de bronnenlijst, interviewlijst, afkortingenlijst, een toelichting over de Autoriteit Consument & Markt (ACM) en de gehanteerde tarieven van netbeheerders, een overzicht van de verschillende waarderingsmethoden alsook een begrippenlijst opgenomen.

In dit rapport is de bronvermelding via een nummeringssysteem gehanteerd, waarbij verwijzingen in de tekst worden aangeduid met een nummer dat correspondeert met de volledige referentie in de bronnenlijst.



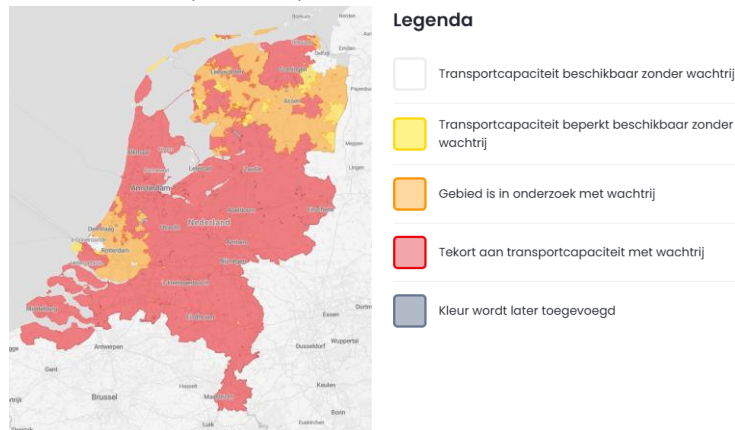
An aerial photograph of a park featuring a complex network of winding, light-colored paved paths that meander through lush green grassy areas. The paths are bordered by dark blue or black edging. The overall scene is bright and vibrant, suggesting a well-maintained outdoor space. A large, semi-transparent white graphic element, resembling a stylized letter 'P' or a similar shape, is overlaid on the left side of the image, partially obscuring the paths and grass.

CONTEXT, OPGAVE & STAKEHOLDERS

Opgave

Het elektriciteitsnet staat onder druk. Op de capaciteitskaart, zie *figuur 1* hieronder, is te zien dat het elektriciteitsnetwerk de groeiende vraag naar elektriciteit niet kan bijbenen. Dit resulteert in capaciteitsbeperkingen en mogelijk stroomuitval. Volgens Netbeheer Nederland (2024) staan er momenteel maar liefst 9.400 bedrijven en instellingen in de wachtrij voor een aansluiting⁽⁷⁾. De problemen met het elektriciteitsnetwerk hebben een negatieve impact op de groei en ontwikkeling op zowel ruimtelijk-economisch als maatschappelijk vlak.

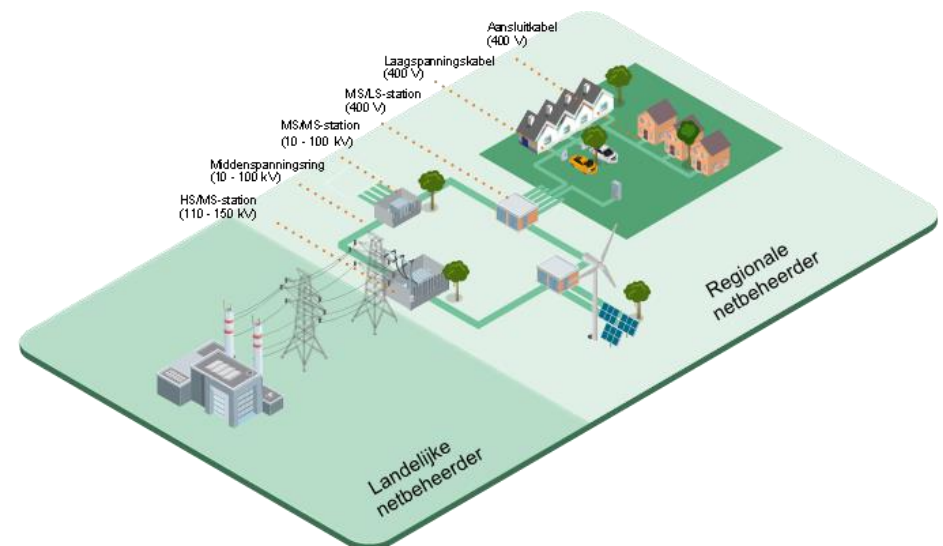
Naast de aansluiting van duurzame energiebronnen komen ook sectoren zoals: de industrie, mobiliteit en de woningbouwopgave (waarbij tot en met 2030 nog circa 800.000 woningen gerealiseerd moeten worden⁽⁸⁾) in de knel. De totale inkomstenderving van het volle stroomnet wordt geschat op €10 tot €40 miljard per jaar⁽⁹⁾. Om te voldoen aan de toenemende vraag naar elektriciteit is capaciteitsuitbreiding noodzakelijk, wat aanzienlijke investeringen in infrastructuur, technologie en grondposities vereist. Dit vraagt om een nauwe samenwerking tussen netbeheerders en o.a. gemeenten. Deze uitdaging stelt hoge eisen aan: de capaciteit, competenties en financiële draagkracht van zowel netbeheerders en gemeenten, die beiden bovendien kampen met personeelstekorten.



Figuur 1: Capaciteitskaart Nederland. Bron: NetbeheerNederland

Het elektriciteitsnet maakt gebruik van verschillende spanningsniveaus om elektriciteit efficiënt van opwekkingslocaties naar eindgebruikers te transporteren. HS wordt ingezet voor langeafstandstransmissie, MS voor regionale distributie, en LS voor het transport naar eindgebruikers.

Er zijn diverse typologieën van stations die onder HS en MS vallen, welke variëren in: voltage, bouwkosten, locatietype en grondoppervlak. MS-stations zijn onder te verdelen in transportstations, regelstations, schakelstations en distributiestationen. MS stations bevinden zich vaker binnen de bebouwde kom, dicht bij de eindgebruiker. HS-stations zijn groter en zijn strategisch geplaatst in landelijke gebieden en nabij industriële zones. *Figuur 2* hieronder biedt een overzicht van het energiedistributienetwerk. Bijlage 6 geeft een duidelijk overzicht van de verschillende stations.



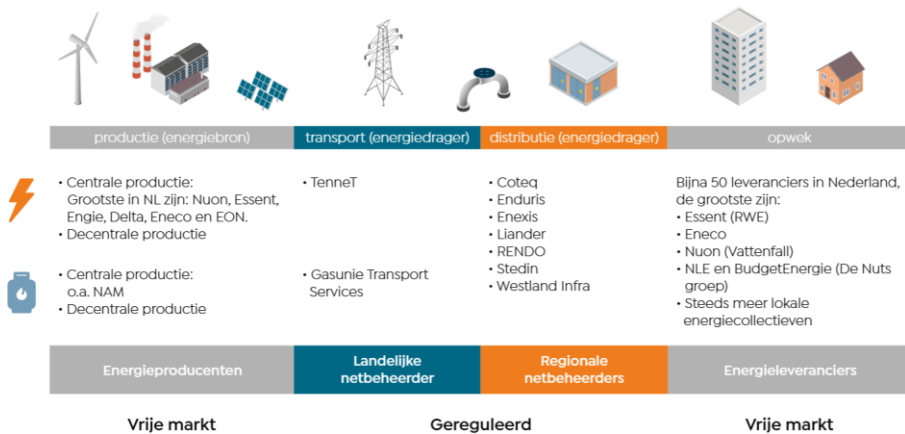
Figuur 2: Regelstation en schakelstation in perspectief van het grotere energienetwerk. Bron: Witteveen+Bos

Stakeholders

In dit hoofdstuk geven we op hoofdlijnen weer wat de rollen zijn van betrokkenen bij de gronden en de transacties daarvan.

Netbeheerders

In Nederland fungeert TenneT als de nationale netbeheerder, verantwoordelijk voor het hoogspanningsnet. De regionale netbeheerders, Enexis, Stedin, Liander, Coteq, Rendo en Westland Infra zijn verantwoordelijk voor het distributienetwerk op middelhoog en laagspanningsniveau. *Figuur 3* geeft de rollen in de elektriciteitsmarkt weer.



Figuur 3: Rollen in de elektriciteits- en gasmarkt. Bron: NetbeheerNederland

De belangrijkste taken van de netbeheerders omvatten: het onderhouden van de infrastructuur, het waarborgen van de betrouwbaarheid van de energievoorziening en het faciliteren van de aansluiting van nieuwe klanten en producenten op het netwerk. Volgens Europese regelgeving, de Elektricitwet 1998 en de Wet op het onafhankelijk netbeheer (WON), zijn energiebedrijven verplicht om het netbeheer te scheiden van: de productie, verkoop en levering van elektriciteit en/of gas⁽¹⁰⁾. Tevens zijn netbeheerders onafhankelijke nutsbedrijven, waarbij commerciële partijen geen belang hebben.

De aandelen van de netbeheerders zijn volledig in handen van Nederlandse overheidslichamen. Zo is bijvoorbeeld TenneT voor 100% eigendom van het Ministerie van Financiën. Hoewel netbeheerders feitelijk in eigendom zijn van overheidsinstanties, functioneren zij als bedrijven in de vorm van besloten vennootschappen of naamloze vennootschappen. Volgens artikel 16 van de Elektricitwet 1998 zijn netbeheerders wettelijk verantwoordelijk voor het veilig en continu transporteren van elektriciteit, evenals voor het onderhoud en de uitbreiding van het energienet.

Netbeheerders zijn dus verplicht om infrastructuur aan te leggen en klanten aan te sluiten op het net en hebben daarmee in die zin geen keuze om zich wel of niet te vestigen in een gebied. Dit betekent dat een netbeheerder anders opereert dan commerciële "nettenbeheerders" (providers), zoals KPN en Ziggo en dat hun verdienmodel daarmee ook wezenlijk verschilt.

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) houdt toezicht op de netbeheerders. Aan de hand van de zogenaamde maatstafregulering bepaalt de ACM de tarieven en dus de marges die een netbeheerder mag hanteren. Bijlage 4 bevat meer informatie over de rol van de ACM. Het gevolg hiervan is dat bij stijgende kosten, de elektriciteitstarieven voor afnemers vaak ook stijgen. *Figuur 4* laat zien dat de netbeheerkosten voor elektriciteit, het zogeheten transporttarief, in de afgelopen drie jaar met in totaal 62% zijn gestegen. Diverse factoren staan aan de basis van deze stijging. De stijging van de grondprijzen is er daar een van.



Figuur 4: Gemiddelde elektriciteitstarieven voor consumenten. Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Stakeholders

Gemeenten

De gemeente kan bij deze gronden in drie rollen betrokken zijn:

1. Publiekrechtelijk / als openbaar bestuur in het toedelen van functies aan locaties (cf. Omgevingswet als eerste overheid);
2. Privaatrechtelijk / als grondeigenaar uitsluitend en alleen indien gronden in eigendom gemeente worden ingezet voor te bouwen stations;
3. Publiekrechtelijk / als openbaar bestuur in het verlenen van vergunningen en rol als toezichthouder / handhaver.

Een gemeente is in haar publiekrechtelijke rol geen directe 'stakeholder', maar vormt het openbaar bestuur en dient het algemeen belang, d.w.z. maakt integrale en zorgvuldige afwegingen tussen verschillende, (zwaarwegende) maatschappelijke en particuliere belangen en belangen van bedrijven en organisaties. Deze rol en primaire verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening dient een gemeente onafhankelijk en transparant uit te oefenen. Dit geldt juist ook in situaties waar de netbeheerder soms binnen dwingende technische en/of financiële randvoorwaarden geen vrijheidsgraden heeft in de locatiekeuze voor elektriciteit infrastructuur. Daarbij staan gemeenten voor steeds meer (ruimtelijke) uitdagingen. Bovendien is de maatschappelijke context waarin gemeenten opereren complexer dan ooit. Al deze uitdagingen en vraagstukken vereisen zowel bestuurlijke als ambtelijke slagkracht. Gemeenten moeten het, zeker wat betreft het onderwerp van dit onderzoek, ook nog eens stellen met beperkte capaciteit en zijn dus vaak afhankelijk van externe adviseurs, wat kostenverhogend werkt en vaak ook langer duurt.

Gemeenten zijn ook zelf eigenaar van gronden welke netbeheerders willen verwerven (meestal voor MS stations). Vanuit dit privaatrechtelijk perspectief zal een gemeente ook bij deze verkoop een brede afweging maken. Het maatschappelijk belang zal vaak doorslaggevend zijn. Daarbij speelt soms ook de exploitatie van specifieke gemeentelijke projecten een rol. Soms is een bepaalde grondprijs dan noodzakelijk om een project financieel haalbaar te maken en de kosten te dekken.

Provincies/Rijk

De rol van provincies is vaak die van gebiedsregisseur. Provincies stellen ruimtelijk beleid op hoofdlijnen op. Dit beleid werkt door in gemeentelijk ruimtelijk beleid. Provincies hebben ook een belangrijke rol bij gemeentegrensoverschrijdende projecten, zoals de aanleg van elektriciteitsinfrastructuur. Gezien de landelijke impact van netcongestie en toenemende politieke druk, is ook het Rijk, via verschillende ministeries (VRO, KGG), een belangrijke speler. Ook zijn in sommige gevallen de provincie of het Rijk het bevoegd gezag (of worden ze dat) voor het ruimtelijk planproces.

Taxateurs-Rentmeesters

Taxateurs of rentmeesters fungeren vaak als waarderingdeskundigen bij de verkoop van deze gronden. Het doel van een taxateur of rentmeester is om een objectieve en zo nauwkeurig mogelijke waardebeoordeling van de grond te geven, rekening houdend met het specifieke doel van de waardering en de omstandigheden van het geval.

Het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) registreert alle erkende taxateurs in Nederland en kent reglementen en richtlijnen waaraan alle taxateurs moeten voldoen, ook bij de waardering van gronden. Rentmeesters onderscheiden zich van taxateurs doordat zij vaker betrokken zijn bij landelijk, vaak agrarisch, vastgoed en grondzaken. Rentmeesters zijn ingeschreven bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) en vaak ook, indien zij taxeren, in het NRVT. Hoewel het niet verplicht/noodzakelijk is om een taxateur of rentmeester in te schakelen, zijn zij toch vaak betrokken bij het proces om tot een waarde te komen. Soms wordt een "drie partijen taxatie" uitgevoerd, waarbij de grondeigenaar en de potentiële koper zich laten bijstaan door een taxateur of rentmeester. Deze schakelen vervolgens een derde taxateur in om tot één waarde te komen.

Grondeigenaren

Grondeigenaren worden vaak gevraagd hun grond te verkopen. Gegeven hun positie als grondeigenaar geeft hen dit een sterke positie in het verwervingsproces, waarbij niet alleen de prijs, maar ook de transactievoorwaarden essentieel zijn om tot overeenstemming te komen.



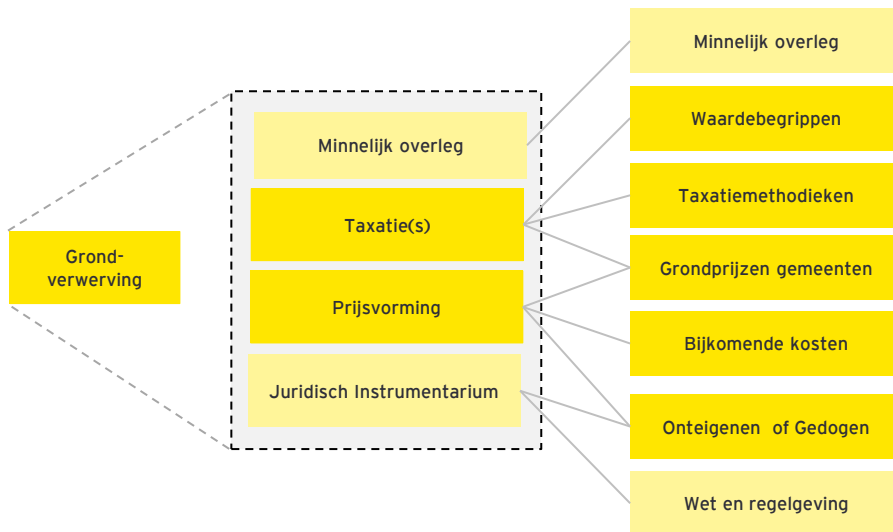
HUIDIGE PRAKTIJK GRONDVERWERVING

Proces van aan- en verkoop van gronden & Minnelijk overleg

Voor de realisatie van elektriciteit infrastructuur komen verschillende processtappen aan bod. Bijvoorbeeld processtappen verband houdende met: het investeringsplan, tracéstudies, stakeholder analyses, grondverwerving, planologische procedures, projectvoorbereiding en -realisatie. Kortom, in het totale ontwikkel- en realisatieproces zijn meer elementen aanwezig dan alleen de grondverwerving.

Prijsvorming, het onderwerp van dit onderzoek, is een subonderdeel binnen de processtap grondverwerving. Naast prijsvorming zijn ook het overleg met de grondeigenaar (minnelijk overleg), de grondwaardebepaling (taxaties) en het juridisch instrumentarium belangrijke onderdelen van de grondverwerving.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op verschillende onderdelen van de grondverwerving, met een focus op de aspecten taxatie en prijsvorming. Elk onderdeel van *figuur 5* zal worden behandeld.



Figuur 5: Onderdelen grondverwervingsproces elektriciteitsinfrastructuur.

Minnelijk Overleg

Om tot grondverwerving te komen zal een netbeheerder eerst in overleg en onderhandeling moeten treden met een grondeigenaar. Dit proces van onderhandelen en overleggen tussen netbeheerders en grondeigenaren (en overige rechthebbenden) over het verwerven van het beoogde stuk grond wordt ook wel het minnelijk proces of het minnelijk overleg genoemd.

In het minnelijk overleg staan het verstrekken van informatie, het kweken van begrip voor elkaars belangen en het komen tot een onderhandelingsresultaat centraal. Tijdens dit overleg vinden onderhandelingen plaats over diverse aspecten, zoals: prijs, eventuele aanvullende compensatie(s), voorwaarden en leveringsdatum. Door deskundigen in te schakelen, waaronder taxateurs, juristen, milieuadviseurs, planologen en technische experts, kunnen, gedurende het overleg, beter onderbouwde inzichten worden verkregen, wat de kans op een succesvolle grondverwerving vergroot.

Het minnelijk overleg kan zowel met een private grondeigenaar zijn, alsook met een publieke grondeigenaar. Bij een groot HS-station in het buitengebied zal de grondeigenaar doorgaans een agrariër of een ander grootgrondbezitter zijn. Terwijl bij kleinere, binnenstedelijke MS-stations de grondeigenaar eerder een gemeente zal zijn. Voor elke verkoper kunnen andere belangen belangrijk zijn. Zo wegen voor, bijvoorbeeld, de agrariër naast de financiële vergoeding ook zaken mee als de continuïteit van bedrijfsvoering en beschikking tot een huiskavel. Een publieke grondeigenaar (gemeente) heeft een maatschappelijk belang maar wil ook bij projecten kostendekkend opereren. Bij meerdere locaties binnen dezelfde gemeente, vindt er vaak integraal overleg plaats tussen de netbeheerder en de gemeente. De gemaakte afspraken kunnen vervolgens worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente en de netbeheerder.

Als het minnelijke overleg tussen de netbeheerder en de grondeigenaar tot resultaat leidt, wordt de grond verworven. Indien dit niet het geval is, kan er eventueel een onteigeningstraject worden gestart. Uiteindelijk wordt er dan overgegaan tot de bouw van het station.

Waardebegrippen

Waardebegrippen

In dit onderzoeksrapport wordt met regelmaat gesproken over de begrippen *waarde* en *prijs*. Essentieel is dat deze begrippen een verschillende definitie kennen:

- *Waarde* is een (subjectieve) maatstaf die de intrinsieke waarde van het stuk grond weerspiegelt. Waarde is gebaseerd op de perceptie van de koper en verkoper (in de ogen van de beschouwer - de taxateur dus-);
- De *prijs* is het bedrag dat daadwerkelijk wordt betaald voor de grond. Het is een objectieve maatstaf die kan worden vastgesteld op basis van een transactie. De prijs is het punt waarin waarde tussen koper en verkoper wordt uitgewisseld.

Een taxateur is in staat een onafhankelijk en objectief oordeel van de *waarde* van onroerend goed vast te stellen. Wanneer door een van de partijen een taxateur wordt ingeschakeld, is de eerste vraag die een taxateur stelt: "Wat is het doel van de taxatie?" Het doel bepaalt namelijk de waarderingsstandaard die van toepassing is en daaruit volgt vervolgens het toepasselijke waardebegrip. In de meeste gevallen wordt door de opdrachtgever gevraagd als waardebegrip de *marktwaarde* te taxeren.

Overigens kan de prijs die uiteindelijk in het minnelijk overleg wordt overeengekomen afwijken van de marktwaarde, het staat partijen namelijk vrij om tot een prijs te komen, waarbij individuele overwegingen van koper en/of verkoper leiden tot een prijs afwijkend van de marktwaarde.

Wanneer de grond niet langs minnelijke weg kan worden verworven, kan worden overgegaan tot onteigening. Bij onteigening wordt alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk het gevolg is van de onteigening aan de onteigende vergoed, de zogeheten *schadeloosstelling*. Binnen de schadeloosstelling, speelt het begrip *werkelijke waarde* (artikel 15.22 Omgevingswet⁽¹²⁾) een belangrijke rol.

Het komt daarom voor dat aan taxateurs meerdere waardebegrippen tegelijkertijd worden uitgevraagd, zoals de:

- "Marktwaarde" in huidige staat en bestemming/functie, en de;
- "Schadeloosstelling" die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is

- van een potentiële onteigening, bestaande uit:
 - De "Werkelijke waarde" van de onteigende zaak;
 - De waardevermindering van het overblijvende deel van de grond;
 - De bijkomende, persoonlijke schade (zoals inkomensschade, verhuis- en weder-inrichtingskosten en aankoopkosten).

Definitie marktwaarde: "Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang ⁽¹¹⁾".

Definitie werkelijke waarde: "De prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar een andere maatstaf bepaald." ⁽¹¹⁾.

Binnen de definitie van werkelijke waarde komen dus veel elementen van het begrip marktwaarde terug. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt de afweging gemaakt tussen de gebruikswaarde of de zogeheten complexwaarde, gebaseerd op het egalisatiebeginsel (art 15.24 Omgevingswet⁽¹²⁾). De hoogste waarde van de gebruiks- of complexwaarde is bepalend voor de werkelijke waarde.

Definitie complexwaarde: De complexwaarde houdt in dat de verschillende functies van het geheel van een complex, bijvoorbeeld wonen, groen, werken en verkeer gelijkelijk de waarde van het complex bepalen. Waardeverschillen binnen het complex worden aldus geëgaliseerd.

Definitie gebruikswaarde: De waarde gebaseerd op het huidige feitelijke gebruik op basis van de op de peildatum (inschrijvingsdatum van de onteigeningsacte) vigerende bestemming. De vraag is of de meest reële gegadigde als redelijk handelend koper het object wil kopen met het oog op voortzetting van het bestaande gebruik, of met het in potentie van het object te maken gebruik, de verwachtingswaarde.

Waardebegrippen en taxatiemethodieken

Definitie verwachtingswaarde: *Verwachtingswaarde ontstaat als de verwachting bestaat dat in de toekomst de functie van het perceel zal veranderen (ten voordele van de onteigende). Hierbij speelt tevens de waardevermeerdering van de nieuwe functie alsook de kans op wijziging van de functie een rol.*

Taxatierichtlijnen

Het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) registreert alle erkende taxateurs in Nederland en hanteert reglementen en richtlijnen gebaseerd op internationale standaarden. Voor taxaties in Nederland zijn twee internationale standaarden richtinggevend:

- De International Valuation Standards (IVS) van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), en;
- de European Valuation Standards (EVS van The European Group of Valuer Associations (TEGoVA).

Inhoudelijk leidt het toepassen van een van deze standaarden niet tot een ander taxatieproces en zeker niet tot een andere waardering.

De “*Praktijkhandreiking taxaties gebiedsontwikkelingen*”⁽¹³⁾ uit 2024 biedt ook handvaten aan taxateurs om te komen tot een waardering van gronden. Dit document geeft aan hoe er getaxeerd kan worden bij gebiedsontwikkelingen. De grond ten behoeve van elektriciteit infrastructuur kan een onderdeel zijn van een gebiedsontwikkeling.

Taxatiemethodieken

In veel gevallen verwerven netbeheerders onbebouwde grond of ruwe bouwgrond. Dit kunnen agrarische percelen zijn, maar ook: restgronden, overhoeken, groenstroken, bermen, etc. Voor de waardering van dergelijke gronden is een drietal methoden beschikbaar volgens IVS/EVS:

- De vergelijkingsmethode met een waardering gebaseerd op transacties van vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor eventuele verschillen;

- De inkomstenmethode, uit te voeren via twee technieken: de directe kapitalisatiemethode of de discounted cashflow methode. Deze technieken zijn gebaseerd op kasstromen die aan een object zijn toe te rekenen. Ze zijn niet of nauwelijks voor deze specifieke gronden en gebruik toe te passen aangezien uit dit onderzoek is gebleken dat de inkomsten van een transformatorstation lastig te identificeren en te objectiveren zijn;
- De residuele methode is een sub-methode volgens de inkomstenmethode die de huidige waarde van een ontwikkelingsproject schat op basis van de verwachte waarde bij oplevering van een project minus de verwachte kosten die gemaakt moeten worden om die waarde te bereiken;

Uit bijlage 2 van de *Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen*⁽¹³⁾, blijkt dat de vergelijkende methode en de residuele methode de beste methoden zijn voor het rechtstreeks bepalen van een grondwaarde. Hieronder lichten we deze toe.

Vergelijkingsmethode (comparatief): Deze methode vergelijkt de te waarderen grond met soortgelijke referentieobjecten waarvan de transactiepreizen en -kenmerken bekend zijn. Als er weinig (in aantallen en mate van vergelijkbaarheid) transacties zijn, dan kent deze methode zijn beperkingen. De taxateur zal dus grondig de referentie transacties moeten analyseren. Deze analyse zal zich moeten focussen op de feiten en verwachtingen die in die eerdere transactie(s) een rol speelden en de eigenschappen van het referentieobject (i.c. de grond). Bij geconstateerde afwijkingen ten opzichte van het te waarderen object zal de taxateur dan correcties moeten toepassen om tot een objectief waarde oordeel voor het te taxeren object te komen. Wanneer dit niet goed wordt gedaan bestaat het gevaar dat elke transactie een precedent schept voor de volgende taxatie zonder dat de verschillen goed in de waarde tot uitdrukking worden gebracht. Dit heeft bij meer speculatieve referentie transacties automatisch een prijsopdrijvend effect op het waarde oordeel. Daarom is het belangrijk dat de waardebepaling op een uniforme wijze plaatsvindt, zodat interpretatieverschillen en prijsopdrijving wordt voorkomen⁽¹⁴⁾.

* Inmiddels is duidelijk dat er momenteel gewerkt wordt aan een consultatietekst voor artikel 15.23.

Taxatiemethodieken en grondeigenschappen

Residuele methode: Hierbij wordt de waarde die het ontwikkelde project kan opleveren bepaald en vervolgens worden de stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten en bouw- & woonrijpmaak kosten) afgetrokken om de waarde van de grond in huidige staat te bepalen (het residu). Deze methode kent ook haar beperkingen, vooral gezien het feit dat er geen markt is voor deze specifieke gronden met een opstal t.b.v. elektriciteit distributie (dus nadat het HS- of MS-station is gebouwd).

Een andere beperking is dat de grondwaarde als onderdeel van de totale stichtingskosten van een transformatorstation een relatief klein onderdeel vormt. In sommige gevallen kunnen de bouwkosten, bijkomende kosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken van een transformatorstation zo hoog zijn dat er rekenkundig een negatieve grondwaarde zou overblijven.

Gezien de beperkingen van de te hanteren methoden, is het aan de taxateur om goede afwegingen te maken en de standaarden waaraan hij zich moet conformeren, toe te passen. In veel gevallen toetst de taxateur de uitkomst van de gehanteerde methode aan de hand van een schaduwberekening. Bijlage 5 bevat een overzicht van de verschillende waarderingmethoden.

Eigenschappen

De waarde van grond wordt door verschillende factoren beïnvloed. Wij benoemen de meest relevante voor dit onderzoek:

- **Infrastructuur**: De aanwezigheid van goede infrastructuur en ontsluiting heeft impact op de waarde;
- **Locatie**: Grond in stedelijke gebieden of in de buurt van belangrijke voorzieningen, zoals: wegen, openbaar vervoer en luchthavens, vertegenwoordigt doorgaans een hogere waarde dan een perceel in een landelijk gebied;
- **Omgevingsplan/Bestemmingsplan**: Gronden die bestemd zijn voor woningbouw of commercieel gebruik hebben vaak een hogere waarde dan grond die alleen voor landbouwdoeleinden mag worden gebruikt. Wijzigingen of verwachte wijzigingen in het omgevingsplan kunnen impact hebben op de waarde;
- **Restrictieve regelgeving ter plaatse**: De aanwezigheid van belemmeringen, zoals: natuurgebieden, milieubeperkingen, beschermde diersoorten of erfgoed kan een negatieve impact hebben op de waarde;
- **Economische factoren**: Economische groei met veel vraag naar grond doet prijzen stijgen en vice versa. Ook rente-effecten en bouwkosten kunnen impact hebben op de waarde van de grond;
- **Bodemgesteldheid**: Zowel de kwaliteit van de grond (bijvoorbeeld de aanwezigheid van verontreiniging) alsook de aanwendbaarheid (bijvoorbeeld voor gewasbouw, maar ook voor fundering) dragen bij aan de waarde van grond;
- **Gebruiksverhoudingen**: Verhuurde/verpachte staat kan een invloed op de waarde hebben;
- **Druk vanuit netbeheerder**: Grond nabij knelpunten in het netwerk is waardevoller om tot een oplossing te komen voor dit knelpunt.

Grondprijzbrieven

Grondprijzen gemeenten

De meeste transacties tussen gemeenten en netbeheerders gaan over de kleinere MS stations binnen de openbare ruimte. Bij de grotere stations moet de netbeheerder vaak gronden verwerven van een grote verscheidenheid van meestal private en soms publieke grondeigenaren. Hierbij kunnen deze gronden onderdeel zijn van een bredere gebiedsontwikkeling (denk aan de ontwikkeling van nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen). Als de gemeente de ontwikkelaar van deze gronden is, wordt hiertoe een grondexploitatie opgesteld en worden de uitgifteprijzen van deze gronden in de regel in een grondprijzenbrief bekend gemaakt. Het doel van deze prijzen is te komen tot een kostendekkende grondexploitatie. Deze grondprijzbrieven zijn soms primair bedoeld voor de grondexploitatie, maar worden door gemeenten ook opgesteld en gebruikt bij de verkoop van grondposities welke geen onderdeel zijn van een grondexploitatie.

Uit het onderzoek is gebleken dat grondprijzbrieven een bredere rol spelen dan alleen bij gemeentelijke grondexploitaties of gemeente gronden. De taxateur gebruikt deze bij het onderzoek naar referentietransacties en een private verkoper bij zijn opbrengstverwachtingen. Het feit dat dit gebruik wellicht niet gelijk is aan de achtergrond en uitgangspunten waarom de brief is opgesteld staat dit gebruik niet in de weg. Daarom is een onderzoek uitgevoerd naar de achtergrond en prijzen in openbare grondprijzbrieven.

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om in de grondprijzenbrief ook specifieke grondprijzen te vermelden, bijv. voor nutsvoorzieningen (waaronder elektriciteit stations). Voor 58 gemeenten in Nederland is de grondprijzenbrief via internet beschikbaar*. Hierbij valt het volgende op:

- In ca. 78% van de brieven wordt een grondprijs voor nutsvoorzieningen benoemd, waarvan:
 - Bij ca. 95% van de grondprijzen voor nutsvoorzieningen is er geen of een beperkte toelichting gegeven op de waarderingsmethode die is gebruikt om tot de grondprijs te komen (hetgeen overigens niet betekent dat er geen methode is gebruikt). Het betreft hier veelal een als een "vaste grondprijs" gepresenteerde prijs;

- Bij de overige ca. 5% van de grondprijzbrieven wordt verwezen naar de vergelijkende methode als onderbouwing voor de prijs;
- De grondprijzen voor nutsvoorzieningen uit de onderzochte grondprijzbrieven liggen tussen de €50,- per m² en €400 per m².

Aangezien een nutsvoorziening een algemeen belang dient, daar het een *gebouwde voorziening voor het algemeen nut* ⁽¹⁵⁾ betreft, wordt binnen een deel van de onderzochte grondprijzbrieven een toelichting gegeven aan de hand van de uitgifteprijs voor gronden met een vergelijkbare functie, zoals:

- Gronden met een sociaal-maatschappelijke functie zonder winstoogmerk (bijvoorbeeld: brandweerkazernes, politiebureaus, basisscholen, musea);
- Gronden met een sociaal-maatschappelijke functie met winstoogmerk (bijvoorbeeld tandartsenpraktijken, kinderdagverblijven, apotheken).

Tevens wordt binnen een aantal grondprijzbrieven een relatie gelegd met gronden met een overige functie, zoals:

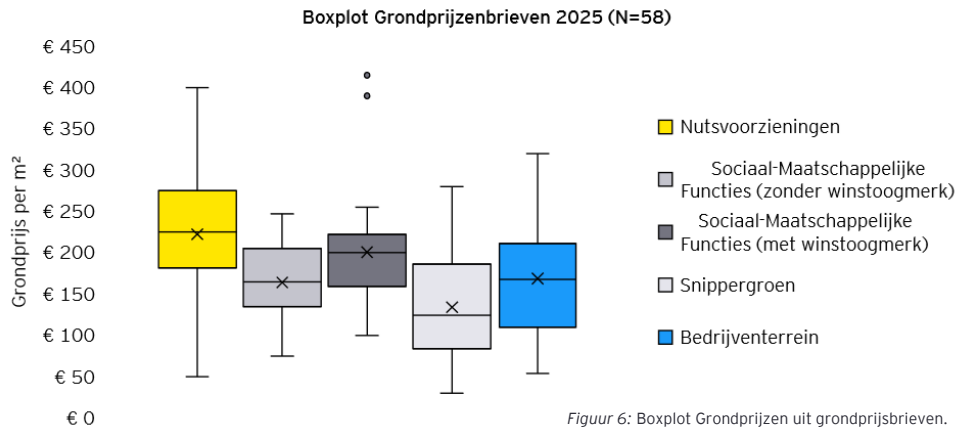
- Snippergroen: Kleine stroken grond die voor de gemeente geen belangrijke functie meer hebben. Snippergroen wordt veelal door een geïnteresseerde kandidaat koper gebruikt voor kaveluitbreiding;
- Bedrijventerreinen: Bouwrijpe gebieden geschikt voor bedrijfspuisvesting. Vaak aan de rand van de bebouwde kom gelegen.

Vier kanttekeningen zijn nog te maken bij de grondprijzbrieven:

- Een gemeente maakt eigen beslissingen en voert lokaal beleid op het gebied van grondzaken. Deze gemeentelijke autonomie betekent ook dat gemeenten niet verplicht zijn om een grondprijzenbrief te hebben;
- Financiële situaties van gemeenten zijn verschillend, daarom zijn gemiddelde prijzen in omliggende gemeenten niet per definitie maatgevend voor een specifieke gemeente/situatie in die regio;
- Grondprijzbrieven zijn zelfbindend voor een gemeente maar niet bindend voor burgers en bedrijven, dus ook niet voor transacties tussen private grondeigenaren en netbeheerders.
- Hoewel de prijzen zelfbindend zijn voor de gemeente zijn ze slechts bruikbaar als hulpmiddel bij het bepalen van de waarde van de grond, als die prijzen overeenkomen met de actuele marktprijs van die grond⁽¹⁶⁾.

Grondprijsbrieven, Bijkomende kosten.

In *figuur 6* zijn de grondprijzen voor nutsvoorzieningen uit de grondprijsbrieven weergegeven. Opvallend is dat de gemiddelde grondprijzen voor nutsvoorzieningen hoger liggen dan de grondprijzen voor sociaal-maatschappelijke functies (met én zonder winstoogmerk), snippergroen en bedrijventerrein. Ook valt op dat de spreiding in deze grondprijzen groter is.



Figuur 6: Boxplot Grondprijzen uit grondprijsbrieven.

Uit de interviews is gebleken dat meer transparantie in de onderbouwing en totstandkoming van de gemeentelijke grondprijzen versnellend kan werken bij transacties tussen een gemeente en netbeheerder. Een transparante uitleg bij de opbouw van de grondprijs, gebaseerd op een relevante waarderingmethode, gaat hierbij helpen. Meer uniformiteit, rekening houdende met de lokale omstandigheden en de hiervoor vermelde achtergronden en uitdagingen van de gemeenten (net als die van de netbeheerders), zal een goede basis zijn om hier verder op te bouwen.

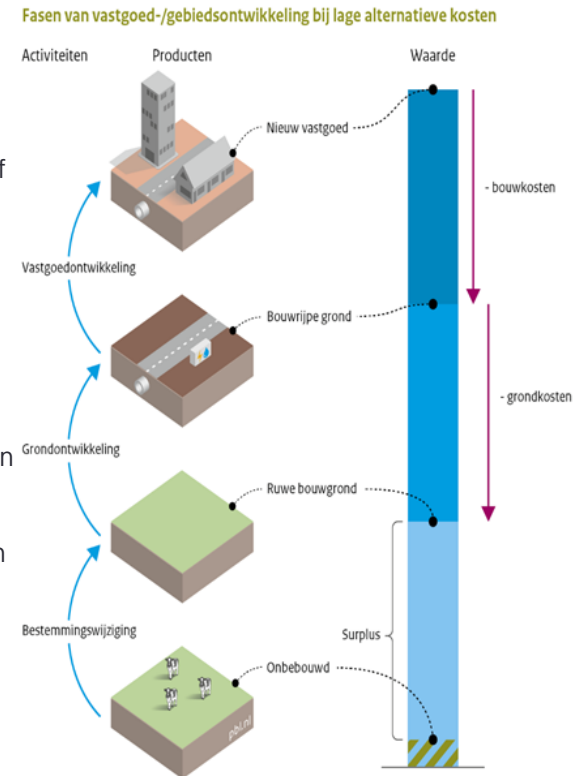
Bijkomende kosten

Gemeenten moeten ook verschillende werkzaamheden uitvoeren samenhangende met de ruimtelijke invulling van een elektriciteit station. Zij willen en/of moeten deze kosten verhalen op de netbeheerder, zoals: ruimtelijke inpassing, burgerparticipatie en ambtskosten.

Gronden die door de gemeente worden verkocht ten behoeve van elektriciteit stations bevinden zich doorgaans binnen de bebouwde kom. Het betreft hier in veel gevallen reeds bouwrijp gemaakte grond en in andere gevallen ruwe bouwgrond. Het is noodzakelijk de verschillen tussen deze grondtypes te begrijpen. In *figuur 7* worden deze schematisch weergegeven.

Om tot grond te komen, geschikt om op te bouwen, dient deze bouwrijp gemaakt te worden. Meestal is het zo dat in de grondprijzen van de grondprijsbrief rekening is gehouden met het feit dat de gemeente deze kosten voor haar rekening neemt. Echter voor een netbeheerder heeft dit minder toegevoegde waarde, omdat de grond alsnog open moet voor de kabels die erin moeten. De netbeheerder koopt liever ruwe bouwgrond en draagt zelf de kosten voor het bouwrijp maken.

De kosten voor het bouwrijp maken vallen gemiddeld tussen €20 - €26 /m² plangebied ⁽¹⁷⁾, maar kunnen ook ruimschoots hoger uitvallen door o.a. het aanleggen van verharding, het leggen van kabels en leidingen en de ruimtelijke inpassing van de stations, met name bij kleine percelen. Prijzen uit de grondprijsbrief moeten dus ook geanalyseerd worden op het uitgangspunt wie deze kosten voor zijn rekening neemt.



Figuur 7: Fasen van vastgoed-/ gebiedsontwikkeling bij lage alternatieve kosten. Bron: Buitelaar, PBL

Onteigenen of gedogen

Onteigening of Gedogen

Wanneer er in het minnelijk proces geen overeenstemming wordt bereikt, kan onteigenen of gedogen een oplossing bieden. Hierbij gelden drie belangrijke voorwaarden⁽¹⁸⁾:

- *Noodzaak*: De voorwaarde dat er een redelijke poging tot minnelijke verwerving moet zijn ondernomen, waarbij het aannemelijk moet zijn dat het minnelijk overleg voorlopig (nog) niet tot het gewenste resultaat zal leiden;
- *Urgentie*: Binnen drie jaar na eigendomsovergang wordt een begin gemaakt met het werk (het betreffende station);
- *Planologische grondslag*: De beschikking kan pas afgegeven worden wanneer het 'in het belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving' staat. Dit volgt uit een vastgesteld omgevingsplan, een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een vastgesteld projectbesluit voor de functie waarvoor wordt onteigend.

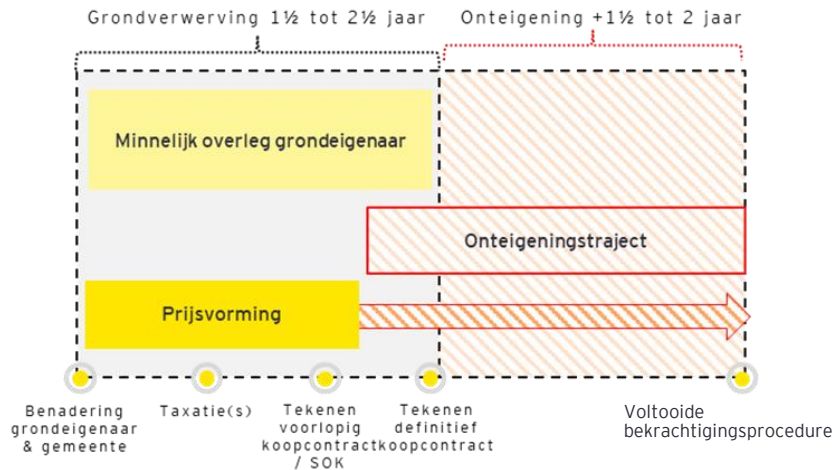
Het verschil tussen onteigenen en gedogen is dat bij onteigening het eigendom wordt overgedragen, terwijl bij gedogen het eigendom bij de eigenaar blijft. Deze eigenaar moet dan gedogen dat er een transformatorstation, of kabels of leidingen op zijn perceel worden gerealiseerd. Objectief moet worden vastgesteld of de gedoogplicht of onteigening als instrument kan worden ingezet. Twee criteria spelen hierbij een rol: het oppervlaktecriterium (de verhouding van de benodigde oppervlakte tot het totale grondoppervlak van de rechthebbende) en de belemmeringen die voortkomen uit de voortzetting van het huidige gebruik. Samenvattend betekent dit dat wanneer de impact van beide criteria minimaal is, het instrument gedogen kan worden ingezet.

Zowel bij onteigenen als gedogen heeft de grondeigenaar recht op een schadeloosstelling, voor zover de schade een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de gedoogplicht of de onteigening. Een schadeloosstelling kan worden toegekend indien er sprake is van een onteigeningstitel of gedoogbeschikking, of wanneer een onteigeningstitel of gedoogbeschikking op korte termijn voorzienbaar is.

De systematiek van de schadeloosstelling verschilt bij gedogen ten opzichte van een onteigening. De rechthebbende aan wie een gedoogplicht is opgelegd, kan namelijk een (nieuw) schadevergoedingsverzoek indienen telkens wanneer er weer schade optreedt⁽¹⁹⁾. De jaarlijkse vergoeding bij gedogen bij de netbeheerders is vaak gebaseerd op de zogenaamde Gasunie tarieven⁽²⁰⁾.

Netbeheerders geven de voorkeur aan het verwerven van de grond in vol eigendom. Dit voorkomt dat ze tijdens de exploitatie van het station rekening moeten houden met extra financiële gevolgen als gevolg van hun handelen (binnen de wettelijke kaders) op het perceel. Alle netbeheerders hebben de mogelijkheid over te gaan tot onteigenen respectievelijk gedogen, echter alleen het bevoegd gezag (lees, gemeente, provincie of minister) kan de titel of beschikking afgeven. Het bevoegd gezag is voor de meeste MS-stations veelal de gemeente, terwijl voor HS-stations dit meestal de gemeente is en bij uitzondering het rijk.

Onteigenen of gedogen



Figuur 8: Tijdslijnen grondverwerving

Figuur 8 bevat een overzicht van de doorlooptijd bij onteigening, die inclusief minnelijk proces, bekrachtigingsprocedure, schadeloosstellingsprocedure, hoger beroep en cassatie in totaal soms wel 4 tot 5 jaar kan duren (de doorlooptijd van de bekrachtigingsprocedure is, inclusief hoger beroep, ongeveer 1,5 tot 2 jaar). Gedogen kent een kortere doorlooptijd en werkt dus versnellend ten opzichte van onteigening (ca. 1 jaar sneller).

Om een gedoogplicht te realiseren is nodig dat deze via de minister van I&W wordt aangevraagd⁽¹²⁾. De criteria waaraan de minister toetst zijn:

- Er is een werk van algemeen belang waarvoor een initiatiefnemer voor bepaalde of onbepaalde tijd gebruik moet maken van een onroerende zaak;
- Er is geen schriftelijke overeenstemming met de rechthebbende over het gebruik. Ondanks dat de initiatiefnemer een redelijke poging heeft gedaan om overeenstemming te bereiken;
- De gedoogplicht moet het gebruik van de onroerende zaak niet meer belemmeren dan redelijkerwijs nodig is;

- Onteigening van de onroerende zaak is in verband met de belangen van de rechthebbende een te zwaar middel.

Uit dit onderzoek blijkt dat netbeheerders vrijwel geen moeite hebben om via de gedoogplicht hun werken te realiseren. Hierbij gaat het dan wel voornamelijk om kabels en leidingen. Dit werpt de vraag op of elektriciteitsstations niet ook onder de gedoogplicht zouden kunnen vallen. Gegeven de ruimtelijke impact dat een station heeft zou dat bij MS stations, met een relatief kleine impact, wellicht een optie kunnen zijn. Netbeheerders gaven ook aan dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het ontbreken van eigendom wordt door hen wel als knellend ervaren.

Het belangrijkste voordeel van eigendom is namelijk rechtszekerheid. Het hebben van eigendom leidt er namelijk toe dat duidelijk is welke bevoegdheden de netbeheerder heeft om de betreffende gronden te betreden en daar werkzaamheden te verrichten. Er gelden wat dat betreft geen beperkingen.

Bovendien kan er snel worden gehandeld, aangezien niet steeds een eigenaar hoeft te worden ingelicht bij (spoed)werkzaamheden. Wanneer gedurende de exploitatie de activiteiten ter plaatse veranderen, is er (in beginsel) vanuit privaatrechtelijk perspectief geen onduidelijkheid over de vraag of de netbeheerder die activiteiten kan verrichten. Het hebben van eigendomsposities voor HS en MS stations is dus meestal strategisch beleid van de netbeheerders. Wanneer voor dergelijke stations in de toekomst wel via een gedoogplicht posities worden gerealiseerd, vereist dat bij hen een beleidsaanpassing.

Wet- en regelgeving

Wet en regelgeving: Voorkeursrecht Gemeenten (H.9 Omgevingswet)

Tijdig strategisch overleg tussen netbeheerders en gemeenten zou kunnen helpen in het versneld uitvoeren van de realisaties. Gemeenten hebben aangegeven dat wanneer dit overleg tot concrete locatiebehoeften leidt, zij eventueel het voorkeursrecht als instrument kunnen inzetten. Hiermee creëren zij een eerste recht van koop bij de eventuele verkoop door de grondeigenaar van gronden, om deze vervolgens aan de netbeheerders beschikbaar te stellen. Nadeel hiervan is dat het voorkeursrecht niet direct versnellend werkt, maar dat voor de grondeigenaar een aanbiedingsplicht aan de overheid geldt, wanneer deze op eigen initiatief besluit de grond te verkopen. Wel is het zo dat het voorkeursrecht een instrument is dat grondprijsspeculatie kan voorkomen.

Wet en regelgeving: Didam arrest

Vanuit enkele gemeenten is ook gerefereerd naar het Didam-arrest⁽²¹⁾, dat mogelijk de exclusieve verkoop van publieke gronden aan netbeheerders in de weg zit en dus prijsverhogend zou werken. Volgens het Didam-arrest mag een overheidsinstantie slechts exclusief onderhandelen met één partij als vooraf objectief en transparant kan worden vastgesteld dat er maar één serieuze kandidaat is (waarbij het voornemen tot onderhandse uitgifte altijd vooraf bekend moet worden). Is dat niet het geval, dan moet de overheid een openbare en transparante procedure volgen. Bij gronden ten behoeve van netbeheerders speelt dit arrest waarschijnlijk geen rol, vanwege twee perspectieven:

- Een netbeheerder kan gezien worden als de enige partij die redelijkerwijs in staat is om een HS en MS station te realiseren, en daarmee de enige die het bouwwerk volgende uit de planologische grondslag kan realiseren⁽²²⁾;
- Gegeven de regionale gebondenheid van de netbeheerders is slechts één netbeheerder in de markt voor de aankoop van de grond.

Het gaat in deze dus om specifiek vastgoed, ten behoeve van een specifieke algemeen belang dienende functie door een specifieke partij die een wettelijk taak moet uitvoeren.

Wet en regelgeving: Staatssteun

Ondanks dat netbeheerders een wettelijke taak vervullen die het algemeen belang dient en vaak publieke partijen als aandeelhouders kennen, speelt het onderwerp Staatssteun hier mogelijk wel, gezien de positie van de netbeheerder als onafhankelijk nutsbedrijf. De verkoop van gronden door een overheidsinstantie aan een netbeheerder dient daarom te geschieden tegen een marktconforme grondprijs.

Wet en regelgeving: Nota Ruimte

Nederland staat voor grote en dringende opgaven in de ruimtelijke ordening op het gebied van o.a. woningbouw, bereikbaarheid, energie, defensie, economie, landbouw en natuur die om regie van het Rijk vragen. In de nieuwe Nota Ruimte legt het Rijk de langetermijnvisie vast voor de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De uiteindelijke nieuwe Nota Ruimte wordt een bindende nationale omgevingsvisie. De ontwerp-Nota Ruimte wordt naar verwachting eind September 2025 ter inzage gelegd, zodat burgers en organisaties kunnen reageren⁽²³⁾.

Wet en regelgeving: Grondbank

Naar aanleiding van de motie van het lid Gabriëls⁽²⁴⁾ gaat door het Rijk aandacht worden geschonken aan het inrichten van een Nationale Grondbank. Dit als gevolg van het feit dat het hebben van publieke grondposities van groot belang is voor het realiseren van maatschappelijke doelen. De netbeheerders hebben de behoefte om ook meegenomen te worden als begunstigde van deze grondbank.

Overigens, netbeheerders verwerven momenteel ook strategische grondposities. Om tot overeenstemming te komen met de grondeigenaar spelen namelijk naast de prijs ook de voorwaarden waaronder de transactie kan plaatsvinden een rol. Eventuele ruilgronden kunnen dan ook onderdeel van de transactie zijn. Ook kunnen de strategische gronden binnen een afzienbare tijd, direct ingezet worden voor uitbreiding van het net. Met het aankopen van strategische gronden geven netbeheerders dus actief invulling aan hun (toekomstige) grondbehoefte. Aansluiting bij de grondbank kan hier een extra instrument bij zijn.

Wet- en regelgeving

Wet en regelgeving: Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet⁽¹²⁾ in werking getreden. Deze wet bundelt en vereenvoudigt tientallen wetten en regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, waaronder: ruimtelijke ordening, milieu, water, natuur en bouw met als doel om besluitvorming te versnellen, participatie te bevorderen en meer samenhang te creëren in de inrichting van Nederland.

Voor de realisatie van elektriciteitsstations biedt de Omgevingswet een integraal juridisch kader dat zowel de ruimtelijke inpassing als de technische uitvoering reguleert. Dit is van groot belang gezien de maatschappelijke urgentie van netverzwaring en de energietransitie.

Bij het realiseren van een elektriciteit station kunnen verschillende publiekrechtelijke instrumenten uit de Omgevingswet worden ingezet:

- **Omgevingsplan:** Gemeenten stellen regels op over de toelaatbaarheid van bouwwerken en functies in het omgevingsplan. Indien het project niet past binnen het omgevingsplan, kan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd;
- **Omgevingsvergunning:** Voor de bouw en het gebruik van het station is een vergunning vereist. Deze vergunning toetst onder andere aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin technische eisen zijn vastgelegd. Een belangrijke notitie hierbij is dat er bij kleinere MS-stations kan worden gebouwd zonder omgevingsvergunning, omdat deze stations relatief klein zijn, wat een aanzienlijke versnelling in de doorlooptijd met zich meebrengt;
- **Projectbesluit:** Voor grootschalige of complexe projecten kan een projectbesluit worden genomen door het Rijk, provincie of waterschap. Dit besluit regelt de afwijking van het omgevingsplan en kan tevens de vergunningverlening omvatten;
- **Beperkingengebiedactiviteit:** Indien het station wordt gerealiseerd in een gebied met bijzondere status (zoals natuurgebied of uiterwaarden), zijn aanvullende vergunningen nodig.

Naast het feit dat de omgevingswet van belang is voor de realisatie van een elektriciteitsstation, is het ook van belang voor de waardering van gronden. De regels over de toelaatbaarheid van bouwwerken en functies in een gebied en eventueel de potentieel te verwachten wijzigingen van die regels, hebben directe invloed op de waardering van gronden. In het volgende hoofdstuk zal hierbij meer context worden gegeven.



TAXATIEMETHODIEK

Taxatiemethodiek, marktwaarde en transactieprijs

Dit hoofdstuk start met het aanhalen van de definitie van marktwaarde: *“Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (zie IVS 104 paragraaf 30.1).”*⁽¹³⁾ Samengevat is in deze definitie dus sprake van een zogenaamde vrije en open markt, waarbij beide partijen (koper en verkoper) goed geïnformeerd zijn en niet onder druk staan om te kopen of te verkopen.

Zoals omschreven in hoofdstuk 3, zijn er voor dit geval twee methoden die de taxateur kan inzetten om de marktwaarde van de grond te bepalen:

- Vergelijkende methode, en/of;
- Residuele methode.

Uit dit onderzoek is gebleken dat taxateurs niet direct de behoefte hebben aan de introductie van een nieuwe methode. De huidige methoden voldoen in belangrijke mate aan het criterium dat de beste methode moet worden ingezet voor het doel waarvoor wordt getaxeerd. Daarbij is het introduceren van een nieuwe methodiek niet eenvoudig, tijdrovend en gebonden aan diverse (internationale) afspraken en standaarden (vanuit IVS en EVS). Een nieuwe methodiek wordt in dit rapport daarom niet geïntroduceerd. Wel wordt geanalyseerd hoe de taxateurs nu komen tot hun waardering en welke elementen zij daar wel of niet bij in ogenschouw (kunnen) nemen.

De hoogte van de prijs die partijen overeenkomen hangt niet alleen af van de marktwaarde van de grondpositie, maar ook van de belangen van de uiteindelijke koper en verkoper, het aantal kandidaat-kopers in de markt en de onderhandelingspositie van partijen. Het is dus belangrijk te constateren dat de prijs die voor een grondpositie betaald wordt niet noodzakelijk overeenkomt met de marktwaarde. Een koper kan immers om velerlei redenen bereid zijn een hogere prijs te betalen dan de marktwaarde. Omgekeerd kan een verkoper in bepaalde omstandigheden bereid zijn of verplicht zijn een lagere prijs te aanvaarden.

Uit een onderzoek van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)⁽²⁵⁾ naar het verschil tussen marktwaarde taxaties en transactiepreisen bleek dat 90% van de vastgoedwaarderingen binnen een nauwkeurigheidsbereik van circa 20% valt, en 80% binnen een nauwkeurigheidsbereik van circa 10%. Deze ‘taxatieonzekerheid’ heeft betrekking op onzekerheden die voortvloeien uit het schatten van de waarde op een specifieke datum. Deze onzekerheden kunnen grofweg worden ingedeeld in de volgende categorieën:

- Marktonzekerheid;
- Beschikbaarheid van data;
- Keuze van de taxatiemethode en/of het taxatiemodel.

Elke taxatie is dus een schatting op een peildatum, gebaseerd op diverse uitgangspunten, aannames en gebruikmakend van de op dat moment voorhanden zijnde gegevens. Ook als koper en verkoper elkaar in een vrije en open markt gevonden hebben, kan de taxatiewaarde dus nog steeds van de transactieprijs afwijken.

Casus waarden grond voor een HS en MS transformatorstation

De volgende casuïstiek geeft inzicht in hoe een taxateur stapsgewijs om kan gaan met de waardering van de grond voor een station, welke afwegingen daarbij gemaakt kunnen worden en hoe om te gaan met de premie. Deze casus is gebaseerd op het minnelijk proces en niet op de onteigening.

De casuïstiek is weliswaar gestileerd en focust daarbij op de toepassing van een taxatiemethodiek, maar haakt wel aan op de praktijk en is gebaseerd op werkelijk ontvangen waarderingen en informatie uit interviews.

Taxatiemethodiek; Casuïstiek

Stap 1) Identificatie objectkenmerken: In de desbetreffende gemeente is de huidige bestemming/functie van de te waarden grond door de taxateur in kaart gebracht. De huidige bestemming/functie laat momenteel niet toe dat er een HS/MS station op geplaatst wordt, of het moet een vergunningsvrij bouwwerk zijn. De grond zelf kwalificeert momenteel als "ruwe bouwgrond".

Stap 2) Toepassen en beoordelen via de residuele methode: Een eerste beoordeling wordt door de taxateur uitgevoerd aan de hand van de residuele methode. Hiertoe toetst de taxateur twee fictieve situaties:

- 1) De realisatie van een station;
- 2) De realisatie van bouwrijpe grond door de netbeheerder.

1) De realisatie van een station levert een negatieve grondwaarde op, aangezien de opbrengstwaarde van een station niet is in te schatten (vanuit de inkomstenmethode is er geen business case toe te passen op de grond) en/of de marktwaarde van een gerealiseerd station is relatief laag (er zijn immers weinig/geen potentiële kopers van elektriciteit stations) ten opzichte van de realisatiekosten, zodat er geen residu voor de grond overblijft.

2) Om grond als bouwgrond geschikt te maken voor de netbeheerder moet deze investeringen doen in de ruwe bouwgrond. Door middel van een residuele berekening kan door de taxateur vastgesteld worden hoe deze bouwrijp maak kosten zich verhouden tot bijv. de uitgifteprijs van bouwrijpe grond in de gemeente.

Hieruit blijkt dat de bouwrijp maak kosten van netbeheerders (bijvoorbeeld voor: bodemonderzoek, verhardingen, grondwerk en het leggen van kabels en leidingen) dusdanig hoog zijn dat er geen residu overblijft om in de grond te investeren. Alleen wanneer de grond bijvoorbeeld voor woningbouw ingezet kan worden dan zouden dergelijke hoge bouwrijp maak kosten eventueel nog te verantwoorden zijn. Woningbouw is hier echter niet aan de orde.

De taxateur constateert aldus dat de residuele methode bij beide situaties niet leidt tot een realistische onderbouwing voor de marktwaarde van de grond.

Stap 3) Toepassen en beoordelen via de vergelijkingsmethode:

De taxateur identificeert grondtransacties vanuit vier perspectieven:

- Grondtransacties van vergelijkbare locaties met dezelfde functie als de huidige bestemming/functie en het huidige gebruik van het perceel;
- Grondtransacties van ruwe bouwgrond voor "niet rendabele" ontwikkelingen. Dat zijn dus grondprijzen voor gronden ten behoeve van bijvoorbeeld snippergroen, of grondprijzen voor sociaal maatschappelijke functies zonder winstoogmerk;
- Grondtransacties van zogenaamde (lauw)warme gronden. Dat zijn gronden die worden verworven met het oog op een eventuele toekomstige gebiedsontwikkeling (verwachtingswaarde);
- Grondaankopen van netbeheerders, waaruit blijkt dat, ondanks een negatieve residuele waarde, een hogere prijs wordt betaald dan de huidige waarde (o.b.v. huidig gebruik en bestemming/functie);

Stap 4) Berekening en onderbouwing van de waarde: De taxateur gaat met de verzamelde gegevens uit stap 3 aan de slag om te komen tot een onderbouwing van de marktwaarde. Gezien de specifieke kenmerken van beide typen stations, wordt aandacht geschonken aan de toepassing van de vergelijkingsmethode op zowel een HS (stap 4a) als MS-station (stap 4b).

Taxatiemethodiek; Casuïstiek

Stap 4a) Hoogspanningsstation

Potentiële locaties voor HS-stations bevinden zich doorgaans in landelijke gebieden, verder weg van de stedelijke kern. Het ruimtelijk beslag varieert van enkele honderden vierkante meters naar meerdere hectares. De grond is doorgaans in eigendom van agrariërs, ontwikkelaars of speculanten. Ten behoeve van dit station wordt 1Ha grond met agrarische bestemming gewaardeerd. Om tot een goede referentiebasis te komen volgt de taxateur de vier hiervoor genoemde referentietransacties:

- Landbouwgrond: € 10 per m²;
- Niet rendabele ruwe bouwgronden: €10 - 30 per m²;
- Grondtransacties van zogenaamde (lauw)warme gronden (ruwe bouwgrond) voor woningbouw/bedrijventerrein: € 50 - 75 per m²
- Grondtransacties van netbeheerders liggen tussen: €25 - 60 per m².

Al deze referenties liggen in de directe omgeving van de te taxeren grond en houden dus rekening met de marktsituatie ter plaatse. De marktwaarde van grond wordt naast specifieke factoren ook beïnvloed door de verwachtingen over het (potentieel) toekomstig functioneel gebruik. Een mogelijke wijziging door bijvoorbeeld beleidsvoornemens van (lokale) overheden of planvorming is al aanleiding genoeg om aan te nemen dat een extra waarde effect in de toekomst realiseerbaar is. Maar ook een directe ligging naast een uitleggebied (gebied voor toekomstige nieuwbouw-ontwikkelingen) kan al een waarde effect hebben.

Voor de verkoper levert deze verwachtingswaarde, indien realistisch, de hoogste prijs op. Het feit dat de verkoper, terecht of onterecht, hiermee rekening houdt komt alleen al voort uit het voorkomen van opportuniteitskosten (lees: de vergoeding voor de gemiste eventueel toekomstige hogere opbrengst wanneer hij nu ingaat op de bieding). De taxateur zal deze verwachtingen op realiteitsgehalte en op waarde moeten schatten. Wanneer niet reëel, zal een taxateur deze verwachting niet meenemen in zijn waardering. De taxateur van deze casus kent ook een uitspraak van de Hoge Raad^(26,27). over verwachtingswaarde bij onteigening en neemt deze situatie en uitleg mee in zijn overwegingen.

In een vonnis van 3 maart 2021 gaat de rechtbank Rotterdam in op de vraag of sprake is van een verwachtingswaarde bovenop de agrarische waarde⁽²⁷⁾. Hierbij speelde dat de gemeente in het verleden zich welwillend uitgesproken (in de structuurvisie en een brief) had over een transferium met voorzieningen. Dit was volgens de rechtbank voldoende om ervan uit te gaan dat een potentiële koper hiermee rekening zou houden.

Interessant in deze zaak is dat de desbetreffende waarderingsdeskundige en de rechtbank zich hebben uitgesproken wat deze verwachting waard is. Een agrariër, zo is de ervaring van deze deskundige, zal bij een niet al te lucratieve ontwikkeling een prijs aanvaarden waarmee hij twee keer zoveel grond kan terugkopen. Rekening houdende met alle onzekerheden hanteert de rechtbank toch een hogere verwachtingswaarde dan de deskundige van € 17,00 per m² bovenop de agrarische waarde (i.c. €8 + € 17 = € 25).

De taxateur zal dus onderzoeken of de gemeente zich ooit op enigerlei wijze heeft uitgesproken over het desbetreffende perceel grond. De omstandigheden van de onderliggende casus (bijvoorbeeld, ligt de locatie ver weg of dicht bij bestaande bebouwing) kunnen ook richting geven aan wat de taxateur in gaat rekenen voor de verwachtingswaarde.

In dit geval heeft de taxateur de verwachting dat in de toekomst er potentieel is voor een andere ontwikkeling vanwege de directe nabijheid van bebouwing (wonen/bedrijven). De taxateur heeft op basis van zijn ervaring een referentielijst opgesteld gebaseerd op de status van een potentieel plan die hij hanteert voor de inschatting van de realiteit van de verwachtingswaarde. Deze lijst is in *figuur 9* op de volgende pagina weergegeven.

Gebruikmakend van deze staffel en zijn plaatselijke bekendheid constateert de taxateur dat in het verleden ooit sprake is geweest van een plan op de locatie waar geen overeenstemming over bestond. Dat zou betekenen dat er gemiddeld ca. 20% kans is/was op een doorontwikkeling, maar onduidelijk wanneer en ten behoeve van welke ontwikkeling.

Taxatiemethodiek; Casuïstiek

Effect Planologisch Stadium	Kans op Doorgang Planontwikkeling
Situatie 1: Goedgekeurd omgevingsplan, projectbesluit, BOPA vergunning of bestemmingsplan*, opstalrealisatie is veilig gesteld	100%
Situatie 2: Ontwerp omgevingsplan, ontwerp BOPA of voorkeursbeslissing projectbesluit, opstalrealisatie is niet definitief maar zeer waarschijnlijk	65% - 85%
Situatie 3: Goedgekeurde omgevingsvisie of ontwerp projectbesluit. Bij een door de overheden goedgekeurde omgevingsvisie is de kans op ontwikkeling groot.	45% - 65%
Situatie 4: Omgevingsvisie waar de drie bestuurslagen zich in kunnen vinden of verkenningsfase van het projectbesluit. Bij instemming voor ontwikkeling van een gebied is opstalontwikkeling zeer waarschijnlijk.	25% - 45%
Situatie 5: Omgevingsvisie waarover geen overeenstemming is met de drie bestuurslagen of kennisgeving van het projectbesluit. Kans op opstalontwikkeling is klein.	15% - 25%
Situatie 6: Het gebied heeft geen kans op wijziging van planologische status.	0%

Figuur 9: Effect van het planologisch stadium op de kans van doorgang van de planontwikkeling

De taxateur merkt op dat, gelet op recente grondaankopen van netbeheerders, blijkt dat netbeheerders recentelijk hogere prijzen hebben betaald dan de huidige waarde (o.b.v. huidig gebruik en bestemming/functie). Een onderbouwing van deze premie bovenop de waarde in huidig gebruik op basis van bijvoorbeeld de inkomsten die een netbeheerder realiseert met het station, is niet of nauwelijks te maken. Dit omdat er geen specifieke kasstromen aan de grondpositie gekoppeld kunnen worden (er is geen business case te maken, zie Hoofdstuk 3 taxatiemethoden).

Deze premie is situatie specifiek en komt tot stand op basis van druk (bij de netbeheerders) en een ongelijke onderhandelingspositie; netbeheerders en grondeigenaren treden in onderhandeling meestal op initiatief van de netbeheerder. Het is gebleken dat slechts in enkele gevallen een grondeigenaar zich meldt bij de netbeheerder voor een mogelijke transactie. Eerder onderzoek van het Kadaster⁽²⁸⁾ liet ook zien dat agrariërs nauwelijks bereid zijn hun land uit eigen beweging te verkopen. Netbeheerders voelen echter wel de druk van de netcongestie en de verplichting die zij hebben om te voldoen aan hun wettelijke taak.

Dat netbeheerders zich dus melden bij grondeigenaren levert een zwakkere onderhandelingspositie in het minnelijk traject op. Grondeigenaren willen van deze sterkere positie gebruik maken. De verleiding om te komen tot een overeenkomst moet daarbij voor hen groot genoeg zijn. Gezien de urgentie om een oplossing te vinden voor de netcongestie en het feit dat de grondkosten vaak niet de grootste uitgaven zijn bij de aanleg van een transformatorstation, zijn netbeheerders bereid om een premie te betalen boven de marktwaarde van de grond, gebaseerd op de huidige bestemming/functie en het huidige gebruik. Deze premie kan derhalve worden gezien als 'netcongestiepremie' of 'meewerkpremie'.

Als zodanig is de vraag gerechtvaardigd of de premie een onderdeel is van de marktwaarde. Om deze vraag te beantwoorden, wordt in het document *'Waardeontwikkeling ingebrachte gronden en publieke tekorten in Nederland'* het volgende geformuleerd: *"In het geval de prijsontwikkeling (sterk) afwijkt van de waardeontwikkeling duidt dit op een verstorende factor in de markt. Op het moment dat dit incidenteel is, wordt gesproken over een 'prijseffect'. Op het moment dat veelvuldig hogere prijzen worden betaald voor de grond wordt gesproken over een 'waarde-effect', wat tot uitdrukking komt in de marktwaarde"*⁽¹⁴⁾.

Dit betekent dat een premie niet alleen afhankelijk is van de situatie van de onderliggende casus maar ook van de algemene economische/maatschappelijke omstandigheden waarbinnen de netbeheerder opereert. Zodra de urgentie om snel te realiseren afneemt, zal het aantal transacties dalen en kan de premie afnemen of zelfs helemaal verdwijnen.

Om ook de druk van de netbeheerders, om zo snel als mogelijk tot een minnelijke overeenkomst te komen, in de marktwaarde te vertalen, refereert de taxateur naar enkele "meewerkpremies" die ingezet zijn of worden bij de versnelde verwerving van of vestiging van een recht van opstal op (agrarische) gronden:

*Momenteel vigerende bestemmingsplannen

Taxatiemethodiek; Casuïstiek

- 1) Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties: +20% van de marktwaarde van het bedrijf voor piekbelasters⁽²⁹⁾;
- 2) "Meewerkvergoedingen" vanuit de Gasunie/TenneT: Incl. een zogenaamde efficiëntie premie; +20% bij tekenen binnen 6 weken⁽²⁰⁾;
- 3) Grondprijsverwerving voor de Ecologische Hoofdstructuur: +10% premie bij snellere transactie (premie is in tijd gelimiteerd)⁽³⁰⁾.

Samenvattend betekent dit dat tussen de 10-20% premie wordt betaald om een grondeigenaar te belonen voor het (snel) tot stand komen van een transactie.

De taxateur gaat vervolgens de onderstaande berekening* maken:

Beschrijving	Berekening*	Bedrag (€)
Huidige waarde (1Ha = 10.000 m ²)	1 Ha * €10 p/m ² (agrarische waarde)	100.000
Verwachtingswaarde voor potentiële ontwikkeling	20% van 10.000m ² = 2.000m ² * € 75	<u>150.000</u> +
Subtotaal		250.000
20% Meewerkpremie	20% van Subtotaal	50.000
Totaal		300.000
Prijs per m²	Totaal / 10.000 m²	€ 30/m²

Figuur 10: Voorbeeldberekening HS

De taxateur verifieert de € 30 per m² met de referentieprijzen voor lauwarme grond, grond voor niet rendabele ontwikkelingen en de prijzen die netbeheerders in het verleden betaald hebben en constateert dat zijn getaxeerde waarde, gegeven het toekomstige gebruik als HS station, tot een marktconforme waarde leidt.

*De getoonde berekening betreft een fictief voorbeeld

Stap 4b) Middenspanningsstation

Potentiële locaties voor MS-stations bevinden zich doorgaans dicht bij de eindgebruiker dan HS-stations en variëren van enkele tientallen vierkante meters tot enkele honderden vierkante meters. Het gros van de stations neemt ca. 30m² ruimte in.

Ten behoeve van een MS-station in deze casus wordt circa 30m² grond binnen de bebouwde kom, momenteel in gebruik als restgrond (in dit geval een berm als ruwe bouwgrond) van de gemeente aangekocht. Om tot een goede referentiebasis te komen volgt de taxateur de hiervoor genoemde perspectieven voor referentietransacties en maakt deze voor de MS-casus toepasbaar:

- De gemiddelde gerealiseerde grondprijs voor snippergroen volgende uit de grondprijzenbrief van de gemeente is €135 per m² (zie ook onderdeel grondprijzenbrieven, hoofdstuk 3);
- Grondtransacties van kleine ruwe bouwgrond percelen voor niet rendabele ontwikkelingen: €30 - 75 per m²;
- Grondtransacties van zogenaamde (lauw)warme gronden (ruwe bouwgrond) voor woningbouw/bedrijventerrein zijn niet relevant, want onmogelijk op deze locatie te realiseren;
- Grondtransacties van netbeheerders die liggen tussen: €50 en € 200 per m²;

De locaties waar in de gemeente vergelijkbare MS stations op gerealiseerd zijn, dan wel voorzien worden, zijn doorgaans qua locatie eigenschappen niet aan te merken als (toekomstig) bouwrijpe uit te geven grond t.b.v. woningen/bedrijven. Referentieprijzen die hiernaar verwijzen kan de taxateur daarvoor dus niet gebruiken. Voor het bepalen van de marktwaarde van de grond zal de taxateur aansluiting zoeken bij het huidige gebruik, de grondprijzenbrief en eventueel transacties voor niet rendabele ontwikkelingen, rekening houdende met de aanvullende kosten van het bouwrijp maken.

Taxatiemethodiek; Casuïstiek

Snippergroen wordt traditioneel aangekocht als toevoeging aan een bestaand perceel, bijvoorbeeld bij een woning. Hierdoor wordt het totale perceel groter, meer waard en geeft voor de koper een rationale voor de snippergroenprijs.

De taxateur constateert dat verkoop als snippergroen geen wezenlijke optie is door de ligging van de berm op afstand van eventuele kavels die kunnen profiteren van een groter oppervlak. De taxateur gaat vervolgens aansluiting zoeken bij de prijs voor ruwe bouwgrond in de omgeving voor niet rendabele ontwikkelingen. Vaak kopen gemeenten deze betreffende grondposities aan op basis van de vast te stellen complexwaarde. In deze casus constateert de taxateur dat de gemeente recent een perceel gekocht heeft voor niet rendabele sociaal maatschappelijke functies.

De gemeente heeft, zoals de taxateur kan narekenen, de volgende afweging gemaakt voor de complexwaarde per m² (zie *figuur 11* hieronder):

Beschrijving	Berekening	Bedrag (€/m ²)
Uitgifteprijs van grond in bouwrijpe staat		€ 120
Percentage uitgeefbare grond	50% van perceel	
Uitgifteprijs per m ² voor het gehele perceel	€120 * 50%	€ 60
Kosten voor bouwrijp maken	€ 25 per m ²	€ 25
Betaald door de gemeente	€60 - €25 =	€ 35

Figuur 11: Voorbeeldberekening MS (1)

De taxateur heeft nu twee uitersten die hij gaat afwegen; de uitgifteprijs voor snippergroen van €135/m² en de complexwaarde van de ruwe bouwgrond voor de niet rendabele ontwikkeling (€35/m²). De uitgifteprijs van snippergroen betreft overigens ruwe bouwgrond.

De taxateur neemt enerzijds in ogenschouw dat de uitgifte prijs voor snippergroen, welke mede gebaseerd is op een waarde effect voor de kavel waar het snipperen aan toegevoegd wordt, niet te verantwoorden valt voor de situatie van een MS station. Anderzijds neemt de taxateur de premie in ogenschouw die netbeheerders kennelijk bereid zijn te betalen, zoals blijkt uit de vergelijkbare transacties.

De taxateur gaat over tot "verzoening" tussen de uitgifteprijs van het snippergroen en de complexwaarde van ruwe bouwgrond bij niet-rendabele gronden. In deze verzoening, zo stelt de taxateur, zit ook de premie verdisconteerd. In dit geval concludeert de taxateur dat de waarde van het perceel op €85/m² ligt, zie onderstaand *figuur 12* voor de berekening. Deze waardering is in lijn met de prijzen die netbeheerders betalen.

Beschrijving	Berekening	Bedrag (€/m ²)
Uitgifteprijs voor snippergroen*		€135
Complexwaarde ruwe bouwgrond niet-rendabel		€35
Gemiddelde waarde voor ontwikkeling MS station	(35+135) / 2	€85

Figuur 12: Voorbeeldberekening MS (2)

Uit de twee gestileerde voorbeelden voor HS en MS infrastructuur blijkt dat de taxateur momenteel de premie, voor zover deze daadwerkelijk te objectiveren is, als onderdeel van de marktwaarde beschouwt. De taxateur constateert dat er vaak hogere prijzen worden betaald voor de grond dan wat deze op basis van het huidige gebruik en bestemming/functie waard zou zijn, dit leidt tot een waarde-effect.

De keerzijde is echter dat wanneer deze premies meer incidenteel van aard zijn, de taxateur redenen kan hebben om deze niet of in mindere mate als onderdeel van de marktwaarde te beschouwen. Daarnaast moet worden opgemerkt dat in deze voorbeelden geen rekening is gehouden met belastingeffecten, eventuele plankosten, advieskosten, en timingeffecten (tijdswaarde van geld).

Taxatiemethodiek; resumerend

De taxatie aanpak die in de casuïstiek in dit hoofdstuk is weergegeven geeft naar onze mening een basis om verder te onderzoeken op toepasbaarheid in de praktijk door: netbeheerders, gemeenten, grondeigenaren en taxateurs. Wij adviseren aan deze stakeholders om in taxatieopdrachten (als een pilot) deze aanpak met elkaar te bespreken en te vragen hierbij aan te sluiten en/of deze aanpak als een tweede uit te werken alternatief op te nemen. Daarnaast adviseren wij om in overleg te treden met de beroepsverenigingen van de taxateurs, om af te stemmen of een "taxatie instructie" tot de mogelijkheden behoort.

Met deze aanpak, die dus de toepassing van een methodiek behelst (vergelijkende methode) en een opbouw in waarde componenten, wordt in ieder geval voorzien in een aantal belangrijke randvoorwaarden, te weten:

- Het sluit aan bij bestaande waarderingspraktijk, oftewel er wordt geen nieuwe methode geïntroduceerd;
- Lokale transacties dienen als referentie voor de te taxeren grond, wat garandeert dat de waarde lokaal relevant is;
- De belangen die grondeigenaren en netbeheerders hebben komen in de waardering die in de casussen besproken zijn in voldoende mate naar voren.

Het toepassen van deze aanpak zal naar de mening van de onderzoekers leiden tot:

- Meer transparantie in de opbouw van de waarde aan de hand van de waarde componenten. Ons advies is dan ook om altijd een bod uit te brengen waar de diverse componenten in worden benoemd en optellen tot de totaal biedprijs;
- Het voorkomen van precedentvorming door de vergelijkende methode alleen te baseren op de laatste transactieprijs van grond aangekocht door netbeheerders, zonder de opbouw in deze prijs te kennen en ook transacties van gronden, met een andere bestemming/functie in ogenschouw te nemen;

- Een prikkel bij de grondeigenaar om (sneller) een afweging te maken tussen de optelling van de waardecomponenten ten opzichte van de werkelijke waarde bij de schadeloosstelling in een onteigeningstraject. Er is al een uitspraak van de Rechtbank en Hoge Raad^(31, 32) waarin wordt aangegeven dat meewerkpremies geen onderdeel zijn van de werkelijke waarde bij schadeloosstelling;
- Bij minder druk om de netcongestie op te lossen, realistische grondprijzen voor de netbeheerders, omdat de meewerkpremie incidenteel van aard zal gaan worden;

Op de onderzoeksvraag of er een potentiële versnellingsmogelijkheid te identificeren is vanuit de analyse van waarderingsmethoden voor gronden ten behoeve van elektriciteitsinfra, is het antwoord ja. De voorgestelde taxatieaanpak kan leiden tot versnelling. Bij implementatie bevordert deze aanpak vertrouwen tussen partijen, gebaseerd op: lokaal relevante marktwaarden, transparantie in de totstandkoming van de marktwaarden, een impuls voor tijdige overeenstemming en kansen voor verdere standaardisering. Interviews tonen aan dat de verwachte versnelling 3 tot 12 maanden zou kunnen bedragen, wat tot 40% versnelling kan leiden ten opzichte van de totale doorlooptijd van het grondverwervingsproces van 1,5-2,5 jaar.

Conclusie: De implementatie van de voorgestelde taxatieaanpak biedt significante kansen voor versnelling in het proces van grondwaardering voor elektriciteitsinfra en dus potentieel in de versnelde vermindering van de netcongestie.



BIJLAGEN



Bijlagen

1. Bronnenlijst
2. Interviewlijst
3. Afkortingenlijst
4. Autoriteit Consument & Markt (ACM) en tarieven netbeheerders
5. Overzicht waarderingmethoden
6. Begrippenlijst

1. Bronnenlijst

1. NOS (2024). [Wachlijst voor elektriciteit van tien jaar voor bedrijven Noord-Holland](#)
2. Den Haag Centraal (2025). [Stroomnet raakt overbelast door grote vraag](#)
3. Volkskrant (2025). [Verzwarend stroomnet kost ruim 10.000 euro per Nederlander](#)
4. NetbeheerNederland (2024). [Oproep aan Tweede Kamer: stel de uitvoering nu centraal](#)
5. TenneT (2025). [TenneT stelt 9 gigawatt ruimte op het hoogspanningsnet beschikbaar voor partijen op de wachtlijst](#)
6. AD (2025). [Investeringen in stroomnet kunnen oplopen tot 220 miljard euro](#)
7. NetbeheerNederland (2024). [Wachtlijsten nemen toe](#)
8. Volkshuisvesting Nederland (2024). [Voortgang programma woningbouw: Doorbouwen aan voldoende woningen](#)
9. BCG (2024). [Haal de kink uit de kabel](#)
10. ACM (2025). [Wetten en regels voor de energiemarkt](#)
11. International valuation standards council (2016). [IVS 104: Bases of value](#)
12. Overheid.nl (2025). [Omgevingswet](#)
13. RICS (2024). [Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkeling](#)
14. Brink (2023). [Waardeontwikkeling van ingebrachte gronden en publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling in Nederland](#)
15. VNG (2025). [Begrip nutsvoorziening](#)
16. Gerechtshof Den Haag (2013). [Wet WOZ. Waarde sportcomplex.](#)
17. Geanonimiseerde bron
18. Sluysmans, J.A.M.A. (2023). Notitie 13 juni 2023 Onteigening onder de omgevingswet
19. Hoge Raad (1963). [Schadevergoeding krachtens Belemmeringenwet Privaatrecht](#)
20. Gasunie (2024). [Gasunie tarievenlijst](#)
21. Hoge raad (2021). [Didam Arrest](#)
22. Rechtbank Gelderland (2024). [Kort geding. Voorgenomen verkoop perceel grond aan Liander](#)
23. Rijksoverheid (2025). [Kabinet zet nieuwe stap op weg naar Nota Ruimte over inrichting Nederland - Rijksoverheid](#)
24. Tweede Kamer (2025). [Motie van het lid Gabriëls c.s. over voor de Voorjaarsnota een plan voorleggen om de Nationale Grondbank effectief in te zetten voor actieve grondpolitiek - Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)
25. RICS (2019). [Valuation and sales price](#)
26. Ten Kate, B. (2021). [De rechter als taxateur - Onteigeningsblog](#)
27. Rechtbank Rotterdam (2021). [Onteigening. Schadeloosstelling. Verwachtingswaarde. Matiging proceskosten.](#)
28. Kadaster (2021). [Landbouwgrond wisselt eens in 52 jaar van eigenaar](#)

1. Bronnenlijst

29. RVO (2024). [Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties \(Lbv\)](#)
30. KPMG (1999). [Grond voor de natuur](#)
31. Hoogstate (2025). [Recente vonnissen onteigening - Snel-beslis-premie in onteigeningsprocedure](#)
32. Hoge Raad (2020). [Art. 81 lid 1 RO. Onteigeningsrecht](#)
33. GD&A Advocaten (2020). [Eerste revisie Vlaams Onteigeningsdecreet via invoering van een 'minnelijke onderhandelingstermijn'](#).
34. Vlaamse Regering (2019). [Vlaamse regering 2019-2024 Regeerakkoord](#)
35. Sluysmans, J.A.M.A. (2023). Oplegnotitie: onteigening onder de Omgevingswet

1. Bronnenlijst - Figuren

1. NetbeheerNederland (2024). *Capaciteitskaart Nederland*. [Capaciteitskaart](#)
2. Witteveen+Bos, Landelijk Actieprogramma Netcongestie (2024). *Regelstation en schakelstation in perspectief van het grotere energienetwerk*. Stedelijke inpassing elektriciteit stations Factsheet MS/MS-regelstations.
3. NetbeheerNederland (2019). *Rollen in de elektriciteits- en gasmarkt*. [Basisinformatie Energie-infrastructuur](#)
4. Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Gemiddelde elektriciteitsstarieven voor consumenten*. [Gemiddelde energietarieven voor consumenten](#)
5. Onderdelen realisatieproces elektriciteit infrastructuur.
6. Boxplot Grondprijzen uit grondprijzbrieven.
7. Buitelaar, E., Planbureau voor de Leefomgeving (2021). *Fasen van vastgoed-/gebiedsontwikkeling bij lage alternatieve kosten*. [De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid](#)
8. Tijdslijnen grondverwerving.
9. Effect van het planologisch stadium op de kans van doorgang van de planontwikkeling
10. Voorbeeldberekening HS
11. Voorbeeldberekening MS (1)
12. Voorbeeldberekening MS (2)

2. Interviewlijst

#	Titel	Organisatie	Type Organisatie
1	Sr. Grondverwerver	Rijkswaterstaat	Rijksoverheid
2	Adviseur Energietransitie	Zelfstandig	Adviesbureau
3	Adviseur wonen & grondbeleid	VNG	Gemeenten (belangenorganisatie)
4	Adviseur grondbeleid & gebiedsontwikkeling	VNG	Gemeenten (belangenorganisatie)
5	Projectmanager duurzaamheid	Gemeente Leeuwarden	Gemeente
6	Adviseur/WOZ-taxateur	Wiberg Taxaties BV	Taxatiebureau
7	Programmamanager Grondbeleid	Ministerie VRO	Rijksoverheid
8	Sr. Risicomanager	Enexis	Netbeheerder
9	Sr. Specialist Grondzaken	Stedin	Netbeheerder
10	Jurist vastgoed	Alliander	Netbeheerder
11	Adviseur gebiedsexploitatie	Gemeente Rotterdam	Gemeente
12	Product owner grondzaken	Alliander	Netbeheerder
13	Programmamanager energiesysteem	Ministerie EZK	Rijksoverheid
14	Partner/Taxateur	Basevalue	Taxatiebureau
15	Sr. Beleidsmedewerker	VNG	Gemeenten (belangenorganisatie)
16	Advocaat onteigeningsrecht	Van der Feltz advocaten	Advocatenbureau
17	Consultant/rentmeester	Qirion	Taxatiebureau
18	Advocaat bestuursrecht en vastgoed	Ten Holter Noordam advocaten	Advocatenbureau
19	Rentmeester-taxateur	Haarsma Rentmeesters	Rentmeester/taxateur
20	Managing director/rentmeester	Van Ameyde Waarderingen	Rentmeester/taxateur
21	Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening	Ministerie BZK	Rijksoverheid
22	Strategisch adviseur	Gemeente Stichtse Vecht	Gemeente
23	Sr. Beleidsmedewerker	Ministerie BZK	Rijksoverheid
24	Projectleider verkoop onroerend goed/Rentmeester	Provincie Zuid-Holland	Provincie
25	Beleidsadviseur Energie	Unie van Waterschappen	Waterschap
26	Jurist Grondzaken	TenneT	Netbeheerder
27	Strategie ruimtelijke ordening	TenneT	Netbeheerder
28	Manager verhuur, medegebruik & recreatie	Rijksvastgoedbedrijf	Rijksoverheid
29	Coördinator Kabels en Leidingen	Rijksvastgoedbedrijf	Rijksoverheid
30	Sr. vastgoedadviseur	Rijksvastgoedbedrijf	Rijksoverheid
31	Sr. Projectmanager	Gemeente Amsterdam	Gemeente
32	Raadslid	Gemeente Woerden	Gemeente
33	Raadslid	Gemeente Alphen aan den Rijn	Gemeente
34	Beleidsadviseur Energie & Ruimte - Nota Ruimte	Ministerie VRO	Rijksoverheid
35	Projectleider	Gemeente Leeuwarden	Gemeente
36	Sr. planeconoom	Gemeente Nijmegen	Gemeente
37	Rentmeester / Taxateur	Kendes Rentmeesters & Adviseurs	Rentmeester/taxateur

3. Afkortingenlijst

Afkorting	Betekenis
MS	Middenspanning
HS	Hoogspanning
SOK	Samenwerkingsovereenkomst
NOK	Nadere overeenkomst
VNG	Vereniging Nederlandse Gemeenten
NBNL	Netbeheer Nederland
RVB	Rijksvastgoedbedrijf
KGG	Ministerie van Klimaat en Groene Groei
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
VRO	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
EZK	Ministerie van Economische Zaken
LAN	Landelijk Actieprogramma Netcongestie
IPO	Interprovinciaal Overleg
EHS	Ecologische hoofdstructuur
ACM	Autoriteit Consument & Markt
DCF	Discounted Cashflow-methode
IVS	International Valuation Standards
EVS	European Valuation Standards

4. Autoriteit Consument & Markt (ACM) en tarieven netbeheerders

Autoriteit Consument & Markt (ACM) en tarieven netbeheerders

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) speelt een cruciale rol in de regulering van netbeheerders in Nederland. De ACM stelt de tarieven van netbeheerders jaarlijks vast op basis van de tariefvoorstellen van de netbeheerders. De ACM zorgt ervoor dat netbeheerders voldoende inkomsten hebben voor: onderhoud, afschrijvingen, kapitaalkosten en voor investeringen. Daarbij zorgt de ACM ervoor dat de tarieven van netbeheerders niet hoger zijn dan noodzakelijk. Uitgangspunt hierbij is dat gebruikers van het net betalen voor de kosten die zij veroorzaken. Daarmee worden de totale kosten eerlijk over alle gebruikers verdeeld.

Een belangrijk aspect van het toezicht is de manier waarop de ACM de tarieven van netbeheerders bepaalt. Deze tarieven worden vastgesteld op basis van een kosten-batenanalyse, waarbij de ACM nagaat welke kosten netbeheerders mogen doorberekenen aan de eindgebruikers.

De ACM vergelijkt netbeheerders via een zogenaamde maatstafregulering met vergelijkbare organisaties op zowel nationaal als regionaal niveau. Dit proces houdt in dat netbeheerders worden vergeleken op basis van verschillende prestatie-indicatoren, zoals de gemiddelde uitvaltijd van het netwerk, de snelheid van storingsherstel en de klanttevredenheidsscores. Door deze gegevens te vergelijken, kan de ACM inzicht krijgen in hoe goed een netbeheerder presteert ten opzichte van zijn concurrenten.

De resultaten van deze benchmarking hebben directe gevolgen voor de tarieven die netbeheerders mogen rekenen. Wanneer een netbeheerder teveel kosten maakt in vergelijking met zijn peers, kan de ACM besluiten om de toegestane winsten te verlagen. Dit betekent dat de netbeheerder zijn kosten moet verlagen om concurrerend te blijven, wat uiteindelijk ten goede komt aan de eindgebruikers die lagere tarieven betalen.

Wanneer de netbeheerkosten stijgen, worden deze vaak doorbelast aan energieafnemers, wat leidt tot hogere energiekosten voor huishoudens en bedrijven. Dalen de kosten, dan worden de gemaakte marges door de ACM afgeroomd en teruggegeven aan de afnemers. Als een netbeheerder goed presteert en efficiëntieverbeteringen doorvoert, kan dit leiden tot hogere winstmarges die de ACM toestaat. Deze winsten kunnen vervolgens worden uitgekeerd aan aandeelhouders, vaak gemeenten, wat weer kan bijdragen aan lokale investeringen en projecten.

5. Overzicht waarderingmethoden

Methode	Toelichting	Voordelen	Nadelen
Vergelijkingsmethode	Deze methode vergelijkt de te waarden onroerende zaak met één of enkele soortgelijke objecten waarvan de transactiepreizen en -kenmerken vanuit de markt bekend zijn. Bij deze methode wordt het object in principe als geheel vergeleken.	<ul style="list-style-type: none"> + Eenvoudig en snel toe te passen + Geschikt voor actieve markten + Ook geschikt voor objecten die geen/bepert inkomen genereren 	<ul style="list-style-type: none"> - Moeilijk toe te passen in markten met weinig vergelijkbare transacties. - Kan subjectief zijn - Precedentvorming bij opvolgende transacties
Residuele (kosten) methode	Deze methode wordt vaak gebruikt bij vastgoedontwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar de waarde die het ontwikkelde project kan opleveren en vervolgens worden stichtingskosten (bouwkosten en andere ontwikkelingskosten) afgetrokken om de waarde van de grond te bepalen.	<ul style="list-style-type: none"> + Geschikt voor ontwikkelingsprojecten en nieuwbouw. + Houdt rekening met unieke kenmerken project + Biedt inzicht in financiële haalbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> - Complex - Lage impact van marktfluctuaties - Minder geschikt voor bestaand vastgoed - Gevoelig voor inputparameters van (subjectieve) aannames - Leidt tot negatieve grondwaarden bij een onrendabele top (zoals bijv. bij gronden voor nutsvoorzieningen)
Inkomstenmethode	Bij deze methode wordt de verwachte toekomstige inkomstenstroom van de onroerende zaak in overweging genomen. Dit is vooral relevant voor commercieel te exploiteren objecten, waar de grondwaarde wordt gekoppeld aan de inkomsten die de onroerende zaak kan genereren (bijvoorbeeld huurinkomsten of exploitatie).	<ul style="list-style-type: none"> + Houdt rekening met huurinkomsten en operationele kosten + Geschikt voor commerciële vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Business case voor nutsvoorzieningen is niet eenvoudig te identificeren - Minder relevant voor objecten die geen directe cashflow generen

6. Begrippenlijst

Begrip	Uitleg
HS/MS- onderstation	Synoniemen: Transformatorstation, hoogspanningspost, schakelstation, Onderstation, hoogspanningsstation, hoofdstation. Elektriciteit wordt aangevoerd op hoogspanningsniveau en getransformeerd naar middenspanning in het onderstation. Er zijn verschillende type onderstations. De onderstations zijn aangesloten op het hoogspanningsnetwerk.
MS/MS- transportstation	Synoniemen: Transportverdeelstation, MS-T. In een transportstation wordt de door de onderstation aangevoerde spanning (25 kV - 66 kV) omgezet naar middenspanning (10 kV, 13 kV, 21 kV, 23 kV). Een transportstation heeft ongeveer de grootte van een half voetbalveld (200 -250m ²).
MS/MS- regelstation	Een regelstation wordt neergezet op locaties waar het nodig is om middenspanning om te zetten naar een lagere middenspanning (20 kV - 10 kV) en te distribueren naar meerdere aansluitingen. Regelstations beslaan tussen de ca. 1.500-2.000 m ² grondoppervlak en bevinden zich doorgaans aan de rand van de bebouwde kom.
MS/MS- schakelstation	Schakelstations, ook wel verdeelstations genoemd, worden op onderstations aangesloten. Ze worden geplaatst op locaties waar het omzetten van spanning niet nodig is, maar waar de spanning wel moet worden verdeeld over meerdere aansluitingen. Schakelstations met een hoger spanningsniveau (20 kV) worden ingezet om grotere afstanden te overbruggen. Daarentegen worden schakelstations met een lager spanningsniveau (10 kV) gebruikt om kortere afstanden te overbruggen met een kleinere benodigde ruimte. Schakelstations beslaan tussen de ca. 700 - 950 m ² grondoppervlak en bevinden zich doorgaans aan de rand van de bebouwde kom.
MS/LS-station	MS-D, MSR (middenspanningsruimte), distributiestation, netstation, transformatorstation, trafohuisje, elektriciteitshuisje. Een MS/LS-station is ook wel bekend als trafohuisje, elektriciteitshuisje, distributiestation of laagspanningsstation. Deze staat in de wijk en zet middenspanning om naar laagspanning, naar een niveau dat geschikt is voor huishoudelijk gebruik. Verder gebruiken netbeheerders het MS/ LS-station om zakelijke klanten met een hoog stroomverbruik aan te sluiten. MS/LS-stations kunnen op maximaal 200 meter van de aansluitlocatie op laagspanning worden geplaatst. Deze stations beslaan ca. 30m ² grondoppervlak en bevinden zich vaker binnen de bebouwde kom, dicht bij de eindgebruiker.
Hoogspanning (HS)	Hoogspanning wordt ingezet voor het transporteren van energie over grote afstanden. Hoogspanning wordt vervoerd via ondergrondse kabels en/of bovengrondse lijnen die door steden of regio's lopen. De bandbreedte van het hoogspanningsnetwerk varieert van 110 kV tot 380 kV.
Middenspanning (MS)	Middenspanning wordt vervoerd via ondergrondse kabels en/of bovengrondse lijnen die door steden of regio's lopen. Deze lijnen en kabels zijn aangesloten op transformatorstations die de middenspanning omzetten naar laagspanning (MS/LS). De bandbreedte van het middenspanningsnetwerk varieert van 66 kV tot 3 kV.
Laagspanning (LS)	Laagspanning betreft elektriciteit met een spanning van minder dan 400 volt. De elektrische voorziening in woningen is ook laagspanning, meestal rond de 230 volt in Europa.

EY | Shape the future with confidence

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY | Assurance | Tax | Strategy and Transactions | Consulting

About EY

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

About EY Strategy and Transactions

EY Strategy and Transactions teams work with clients to navigate complexity by helping them to reimagine their eco-systems, reshape their portfolios and reinvent themselves for a better future. With global connectivity and scale, EY Strategy and Transactions teams help clients drive corporate, capital, transaction and turnaround strategies through to execution, supporting fast-track value creation in all types of market environments. EY Strategy and Transactions teams help support the flow of capital across borders and help bring new products and innovation to market. In doing so, EY Strategy and Transactions teams help clients to build a better working world by fostering long-term value. For more information please visit ey.com/StrategyandTransactions.

© 2025 EYGM Limited.
All Rights Reserved.

EYG no. EYG no. 000892-21Gbl
GA 1016782

ED None

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice.

ey.com