Adviesrapport

Erfpachtvoorwaarden gemeente Utrecht

NL-P2024000285
Colliers Valuations B.V.
Definitief d.d. 26 augustus 2024

Inhoudsopgave

1. Algemeen 1
1.1. Opdracht 1
1.2. Adviseur 2
1.3. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 2
1.4 Beoordeling 2
2. Advies over de erfpachtvoorwaarden 4
2.1. Inleiding 4
2.2. Canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak 4
2.3. Financiële uitgangspunten gewijzigde (nieuwe) AB 1974 7
2.4. Depreciatie 8
2.5. Minimale grondwaarde 12
2.6. Ingroeiregeling 15
2.7. Grondquotetabel 17
2.8. Afkoopregeling 19
3. Bijlagen 21
4. Noten

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
Contactpersoon	Mevrouw M. Mulder
Adres	Stadsplateau 1
Postcode en plaats	3521 AZ Utrecht
Opdrachtbrief en aanpassingen	Dit advies is uitgevoerd conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 12-2-2024, uw referentienummer PO5800141962, ons referentienummer NL2024000331. De in de opdrachtbrief besproken omschrijving en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van het advies zijn gedurende het proces niet aangepast.
Doel advies	Het advies is bedoeld om te worden aangewend ten behoeve van uitwerking nieuwe erfpachtvoorwaarden door de gemeente Utrecht.
Type advies	Advies Dit rapport is een advies en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVT. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Aangezien Colliers in Nederland een RICS Regulated Firm is, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.
Basis van waarde	Niet van toepassing, het is een advies van algemene aard.
Standaarden en richtlijnen	Het advies is uitgevoerd in een standaard Colliers Valuations B.V. rekenmodel en rapport. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen die gelden vanuit IVS, het NRVT en het RICS Red Book.
Opdrachtvoorwaarden	De Algemene Voorwaarden Colliers, behorend bij de ondertekende opdrachtbevestiging, zijn van toepassing en vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport. Voor nadere informatie, zie http://algemenevoorwaarden.colliers.nl.
Conflict of Interest	Colliers Valuations B.V. heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van het advies. Colliers is niet betrokken bij of ingeschakeld door enige belangengroep van

	erfpachters die zich engageren met de nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Utrecht.
Algemene toelichtende opmerkingen	Onze algemene toelichtende opmerkingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit rapport. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

1.2. Adviseur

Naam eerste adviseur	Paul Nelisse PhD FRICS RT
Registratienummer	RRV 1118617 - RT670133068
Lid van / Aangesloten bij	RICS, NRVT en NVM

1.3. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

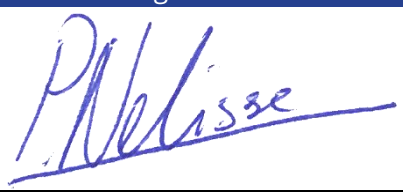
Uitgangspunten	Uitgangspunten worden gehanteerd wanneer een bepaald gegeven als feit wordt aanvaard, zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is verbonden met een beperking van de omvang van onderzoeken of informatieverzameling.
Uitgangspunten Algemene Voorwaarden	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de adviseur uitgaat van omstandigheden die wezenlijk kunnen verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.
Bijzondere uitgangspunten Algemene Voorwaarden	Niet van toepassing

1.4 Beoordeling

Desktop advies	Dit rapport is een advies van algemene aard en heeft geen betrekking op concrete vastgoedobjecten, en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVT. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT. Het is een advies van algemene aard en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Aangezien Colliers in Nederland een RICS Regulated Firm is, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.

Gebruik derden	Het adviesrapport is uitsluitend bestemd voor gemeente Utrecht met als doel een 'marktconformiteitstoets' door een externe deskundige. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Colliers Valuations B.V. Ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.
Terhandstelling	Niet van toepassing.
Rechten van derden	Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.
Publicatie beperking	Zonder de vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. mag het gehele advies, een deel daarvan of een verwijzing daarnaar, niet opgenomen worden in een andere verklaring of publicatie.
Uitsluitingen	In de waarde(n) is niet begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen, aanwezige huurdersbelangen, vaste bedrijfsuitrusting, opgestelde machines en bedrijfsspecifieke inrichting.

Amsterdam, 26 augustus 2024

Adviseur	Handtekening
Dr. P.C.J.P. Nelisse FRICS RT- RRV 1118617 - RT670133068	

2. Advies over de erfpachtvoorwaarden

2.1. Inleiding

Het advies is opgebouwd aan de hand van vragen die door de gemeente Utrecht aan de adviseur, Paul Nelisse, zijn voorgelegd. Hierna zijn alle vragen en de antwoorden van de adviseur per onderdeel opgenomen.

2.2. Canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak

De tegen het einde van het erfpachttijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage. Op welke wijze dit zal plaatsvinden wordt uitgelegd in hoofdstuk 3.3 van de bijgevoegde inhoudelijke toelichting (bijlage A).

Vragen:

1) Is de vaststelling van de nieuwe canon op deze wijze redelijk, d.w.z. leidt het samenstel van de gehanteerde parameters (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie, risico-opslag en grondwaarde) tot een voor de erfpachter redelijke en marktconforme canon?

Graag bij de beantwoording van deze vraag ook de parameters die van toepassing zijn bij het bepalen van de nieuwe canon (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie, risico-opslag en grondwaarde) separaat toetsen op redelijkheid.

Antwoord:

Alvorens de verschillende vragen nader te beantwoorden is het goed een globale schets te geven van de erfpachtvoorwaarden die in de Nederland gehanteerd worden.

Erfpacht is in de Nederlandse wet slechts summier geregeld. Afspraken tussen erfverpachters en erfpachters hebben zich in Nederland voor een belangrijk deel in de steden ontwikkeld. Amsterdam liep in 1896 voorop met de introductie van algemene voorwaarden voor erfpachtuitgiften. Dit dient bezien te worden tegen de achtergrond van urbanisatie en de wens van de gemeente Amsterdam om het gebruik van de grond te reguleren en de waardestijging aan de gemeenschap ten goede te laten komen. Relevant publiekrecht zoals bijvoorbeeld de latere Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening was er tenslotte nog niet. Om deze regulering op grote schaal te bereiken werden dus de algemene erfpachtvoorwaarden geïntroduceerd. In de decennia daarna hebben verschillende gemeenten het voorbeeld van Amsterdam gevolgd. De oorspronkelijke algemene voorwaarden voor de uitgifte van erfpacht zijn aanvankelijk vrij letterlijk gekopieerd maar hebben zich ook verder ontwikkeld. Zo was er aanvankelijk meestal sprake van tijdelijke erfpacht, doch deze bleken moeilijk tot niet financierbaar. Om die reden wijzigde de gemeente Amsterdam haar voorwaarden in 1915 van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht. Later gingen andere gemeenten zoals Utrecht en Den Haag over op algemene voorwaarden die uitgingen van eeuwigdurende erfpacht. Niet alleen de termijn voor de erfpachtuitgiften zijn in de loop van de tijd gewijzigd, dit geldt ook voor de canonpercentages. Aanvankelijk werden alleen nominaal vaste canons gehanteerd. De canonpercentages zijn niet in alle algemene voorwaarden hetzelfde, er is sprake van diversiteit. In 1966 introduceerde de gemeente Amsterdam bovendien

algemene voorwaarden met een indexatie van de canon. Andere gemeenten hebben ook dit voorbeeld gevolgd en tegenwoordig zijn er veel algemene voorwaarden met geïndexeerde canons.

In de praktijk is zodoende een diverse set aan algemene voorwaarden ontstaan die tussen gemeenten verschillen maar ook binnen één gemeente kunnen er verschillende algemene voorwaarden gehanteerd worden. Deze situatie is een gegeven waar rekening mee gehouden moet worden bij de beantwoording van de vragen. Er is echter geen overkoepelend openbaar overzicht van alle erfpachtrechten in Nederland en welke algemene voorwaarden (tijdsduur, canonpercentage, vaste of geïndexeerde canon) er exact van toepassing zijn op welk erfpachtrecht. Een empirische benadering, dat wil zeggen een onderzoek op basis van de gegevens van alle voorwaarden van alle erfpachtrechten, is dan ook niet mogelijk. Om die reden is bij de beantwoording gekozen voor een conceptuele benadering, dat wil zeggen een benadering op basis van de parameters die normaal gesproken deel uitmaken van algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de grondwaarde en het canonpercentage. Uitgangspunt voor deze benadering is dan ook de vraag wat een redelijke erfpachtcanon zou zijn, gegeven:

1. de huidige praktijk zoals deze in de verschillende algemene voorwaarden voor erfpacht in Nederland is uitgewerkt,
2. de eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht onder de nieuwe algemene voorwaarden van de gemeente Utrecht,
3. het gegeven dat deze geldt op een herzieningsmoment en niet bij eerste uitgifte, en
4. de verschillende randvoorwaarden die op dit moment aan erfpachtcanons gesteld worden vanuit bijvoorbeeld regulering en jurisprudentie.

De vraagstelling vanuit de gemeente Utrecht heeft zowel betrekking op de verschillende componenten waaruit de canon is samengesteld, als op het geheel van die componenten. De gemeente Utrecht spreekt overigens over parameters en niet van componenten, en in het vervolg zal dan ook dit begrip gehanteerd worden. De beantwoording van de vraagstelling vindt dan ook aldus plaats, namelijk zowel voor de parameters als het geheel van de canon.

De vaststelling van de nieuwe canon op de in hoofdstuk 3.3. beschreven wijze behoeft nog één aanvulling alvorens deze volmondig als redelijk te kunnen bestempelen. Deze aanvulling betreft het hanteren van depreciatie op de grondwaarde bij de herziening van de canon. Wij zullen het aspect van depreciatie nader toelichten bij de beantwoording van vraag 3. Ten aanzien van de overige parameters geldt dat deze redelijk gekozen zijn. Dit wordt hierna toegelicht.

- De basis grondslag voor de canon, het rentepercentage, betreft het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van het rentepercentage dat door de Bank voor Nederlandse Gemeenten (BNG) wordt gehanteerd voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassingen). Dit wordt door de gemeente Utrecht beschouwd als de gemiddelde langjarige risicovrije rente. Het hanteren van de rentevoet op langjarige leningen van de BNG, komt bijvoorbeeld ook voor in de algemene voorwaarden van Den Haag uit 2008[i], Leiden uit 1992[ii], die van Zaanstad uit 1978[iii]. Er kunnen wel wat verschillen zijn in gehanteerde looptijden van de BNG leningen, doch dat is een nuance. Verder geeft de gemeente Utrecht aan uit te gaan van het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar, dat gebeurt weliswaar elders niet maar daarbij hoort de constatering dat de algemene voorwaarden elders betrekking hebben tijdvakken van bijvoorbeeld 50 jaar en niet voor eeuwigdurend. Aangezien de eenmaal vastgestelde canon, behoudens jaarlijkse indexering, bestemmingswijziging, splitsing van het erfpachtrecht en de mogelijkheid tot afkoop, in Utrecht wel eeuwigdurend zal gelden is het redelijk om van een

langjarig gemiddeld rentepercentage uit te gaan aangezien korte termijn schommelingen daarmee geëgaliseerd worden. Dit laatste is van belang om te voorkomen dat het jaar van herziening erg bepalend kan worden voor de hoogte van de canon. Een dergelijke willekeur zal door erfpachters als onredelijk ervaren worden. Door uit te gaan van een gemiddelde over 25 jaar wordt een stabiele basis gecreëerd met naar verwachting weinig onderlinge verschillen tussen individuele erfpachters.

- De voor de nieuwe algemene voorwaarden voorgestelde inflatiecorrectie is redelijk omdat daarmee voorkomen wordt dat de erfpachter zowel via het canonpercentage als de indexering van de canon een vergoeding voor inflatie betaalt. De meeste Nederlandse algemene voorwaarden voor erfpacht houden met dit aspect geen rekening. Het punt dat er een inflatiecorrectie op het nominale canonpercentage gehanteerd dient te worden wanneer de canon geïndexeerd wordt, is wel onderkend door de Amsterdam School of Real Estate in hun advies aan de Makelaars Vereniging Amsterdam[iv] alsmede in het proefschrift van Nelisse[v].
- De voor de nieuwe algemene voorwaarden voorgestelde opslag voor kosten en risico bedraagt 1,1%. Soortgelijke kostenopslagen komen elders ook voor. De gemeente Rotterdam hanteert een risico-opslag van 0,625% en de gemeente Amsterdam hanteert 1,5%[vi]. De gemeente Den Haag hanteert een vast bedrag per jaar als beheerkosten (in 2024: €32, afkoop van deze beheerkosten is in 2024 mogelijk tegen een vast bedrag van €271) als opslag, echter geen risico-opslag in het te hanteren canonpercentage.[vii] In de Algemene Voorwaarden van Vlaardingen uit 1992[viii] komt verder een kostenopslag van totaal 1,25% voor, eveneens voor risicodekking en administratiekosten. Andere voorbeelden van kostenopslagen zijn 1% in de algemene voorwaarden van Groningen uit 1993[ix], 0,5% in die van Zaanstad uit 1991[x] en 0,25% in die van Delft uit 2012[xi]. Resumerend is het hanteren van een kostenopslag van 1,1% redelijk te noemen.
- Het vaststellen van de grondwaarde van woningen door de WOZ waarde van de woning te vermenigvuldigen met een grondquote is een gangbare methode. Een soortgelijke methodiek wordt bij de conversie naar eeuwigdurende erfpacht gehanteerd door de gemeente Amsterdam[xii] en komt ook voor in adviezen over de erfpacht van Staatsbosbeheer, zoals het rapport 'Groene Erfpacht in Balans'[xiii] en advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom van de commissie Van der Werf[xiv]. Weliswaar zijn de erfpachtrechten van Staatsbosbeheer niet helemaal vergelijkbaar met woningen in de stad Utrecht, maar volledigheidshalve wordt hier dan ook opgemerkt dat er in de verschillende uitwerkingen van de methodieken gebaseerd op de WOZ waarde nadere verfijningen en nuanceringen zijn terug te vinden. Eén van de voornaamste verfijningen betreft het toepassen van depreciatie. Dit gebeurt zowel in Amsterdam als in het rapport Groene Erfpacht in Balans. Behoudens het onderdeel depreciatie is het hoofdkader om te komen tot een grondwaarde op basis van de WOZ vermenigvuldigd met een grondquote, een redelijk uitgangspunt. Het toevoegen van een element van depreciatie in de methodiek is mijns inziens wel vereist om de systematiek van grondwaardebepaling als geheel redelijk te kunnen noemen. In de beantwoording van de vragen over de grondquote (vraag 6) en de depreciatie (vraag 3) zal hier nader op ingegaan worden. De ingroeiregeling wordt nader behandeld in de beantwoording van vraag 5. Volledigheidshalve geldt met betrekking tot grond met niet-wonen functies dat de beoogde systematiek gebaseerd op taxaties redelijk en marktconform is.

2.3. Financiële uitgangspunten gewijzigde (nieuwe) AB 1974

In hoofdstuk 3.4 van de bijgevoegde inhoudelijke toelichting zijn de financiële uitgangspunten van de herziene algemene bepalingen in essentie weergegeven.

Vragen:

2) Is het hanteren van deze financiële uitgangspunten marktconform en is hiermee de (verwachte) lastenontwikkeling (canon) aanvaardbaar/redelijk?

Antwoord:

Bij de beoordeling van de financiële uitgangspunten in paragraaf 3.4 is het eerstgenoemde punt een belangrijke. De beoogde erfpachtvoorwaarden gelden eeuwigdurend, er zal niet langer met tijdvakken van 50 jaar gewerkt worden. Het erfpachtrecht krijgt daarmee meer gelijkenis met een eigendomsrecht, dat immers ook voor altijd is. De toepassing van eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden past in een trend waarbij in Nederland steeds meer eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden zijn geïntroduceerd en de mogelijkheden om erfpachtrechten te converteren naar eigendom zijn verruimd. Indien zij de keuze hebben, prefereren particuliere huiseigenaren immers een huis op eigen grond.

In de praktijk is gebleken dat de canonherzieningen aan het einde van de erfpachttijdvakken bij tijdelijke en voortdurende erfpacht tot de nodige problemen leiden. De canonstijgingen die dan voorkomen zijn onvoorspelbaar en vaak (erg) hoog. Dit is vooral voor particulieren vervelend omdat ze er geen rekening mee hebben gehouden in hun huishoudbudget. Mede hierdoor hebben de banken een Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten[xv] opgesteld. Deze Bancaire richtlijn ziet toe op particuliere erfpachtrechten, dus grond die door een particuliere partij in erfpacht wordt uitgegeven, en niet op gemeentelijke erfpacht, grond die door de gemeente in erfpacht wordt uitgegeven. De bancaire richtlijn is dus niet van toepassing op deze situatie. Geheel onverplicht zijn de financiële uitgangspunten van de herziene algemene bepalingen (het hanteren van eeuwigdurende erfpacht en het aanbieden van de mogelijkheid van conversie naar de AV 1989) wel naast de Bancaire richtlijn gelegd. In deze Bancaire richtlijn geldt dat de uitgifte in erfpacht dient te geschieden voor onbepaalde tijd en bovendien dat erfpachtvoorwaarden niet gewijzigd mogen worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker. Dit betekent dat de facto tijdelijke particuliere erfpachtrechten niet meer gefinancierd kunnen worden en er bij voortdurende particuliere erfpachtrechten sprake is van inmenging van banken met de erfpachtvoorwaarden.

Het hanteren van eeuwigdurende erfpacht sluit derhalve beter aan bij de behoeften van huiseigenaren dan voortdurende of tijdelijke erfpacht. Met eeuwigdurende erfpacht worden bovendien de problemen rondom canonherzieningen vermeden en wordt voldaan aan de Bancaire richtlijn. Het uitgangspunt eeuwigdurende erfpacht is dan ook zeker redelijk.

Een jaarlijkse indexering met 2% sluit daarbij goed aan op de lange termijn doelstelling voor de inflatie van de Europese Centrale Bank en maakt de canonontwikkeling in de toekomst beter voorspelbaar voor huishoudens.

De zekerheid van indexatie en het ontbreken van de tienjaarlijkse herzieningen maakt voorts een lager canonpercentage mogelijk, namelijk de rentegrondslag volledig geschoond voor inflatie. Dit punt is redelijk en is reeds in de beantwoording van vraag 1 behandeld.

De mogelijkheid van conversie naar de AV 1989 staat niet op gespannen voet met de bancaire richtlijn en is derhalve een redelijke optie.

Resumerend zijn de financiële uitgangspunten van de gewijzigde AB 1974 redelijk.

In paragraaf 3.4 wordt de grondwaarde niet benoemd, en voor zover dit punt er toch onderdeel van uit zou maken verwijzen wij naar hetgeen we daarover gesteld hebben in de beantwoording van vraag 1

2.4. Depreciatie

Bij de voorgestelde uitgangspunten voor vaststelling van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak is noch bij de functie wonen noch bij de andere functies sprake van depreciatie van de grondwaarde.

Op grond van de AB 1974 dient de canon zowel bij de tienjaarlijkse herzieningen gedurende het erfpachttijdvak als bij de herziening tegen het einde van het tijdvak te worden vastgesteld met inachtneming van de werkelijke waarde van de grond.

De werkelijke grondwaarde wordt in de AB 1974 gedefinieerd als 'de prijs die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen'.

De betekenis van het begrip 'werkelijke grondwaarde' is volgens de gemeente helder. Daarmee wordt bedoeld de werkelijke grondwaarde op het moment waarop deze wordt bepaald, zonder depreciatie. Dat is overeenkomstig de taalkundige uitleg van het begrip en de bedoeling van de AB 1974, zoals die blijkt uit de totstandkomingsgeschiedenis en waarbij stijgingen van grondwaarde worden verdisconteerd in een herziene canon. Als het de bedoeling van de AB 1974 was geweest om uit te gaan van de grondwaarde met daarop een aftrek of depreciatie, dan zou dat wel in de bepaling zijn opgenomen.

Nergens is voorgeschreven dat depreciatie van grondwaarde in alle gevallen een vereiste is bij waardebepaling van grond in het kader van herziening van canon. Er bestaat geen standaardregel die dat voorschrijft. Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast en is ook geen verplichting of een vereiste om tot een redelijke, herziene canon te komen.

In een door enkele erfpachters en SEBU tegen de gemeente aangespannen zaak heeft het hof Arnhem-Leeuwarden met betrekking tot de mogelijkheid van de tienjaarlijkse herziening van de canon op grond van de AB 1974 geoordeeld dat dit beding niet onredelijk bezwarend is (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4515, ro. 3.25). Een eventuele depreciatie van de grondwaarde kan door deskundigen worden toegepast, mochten zij dat nodig vinden, maar depreciatie is volgens het hof op zichzelf geen vereiste om tot een redelijke, periodieke, canon te komen. Alle literatuur en overige stukken die door de erfpachters en SEBU in die procedure zijn overgelegd ter onderbouwing van hun standpunt dat de werkelijke

grondwaarde gedeprecieerd moet worden om tot een redelijke periodieke canon te komen, brengen het hof niet tot een andere opvatting.

Zoals hiervoor aangegeven ziet dit oordeel van het hof op de tienjaarlijkse herziening van de canon, maar de gemeente ziet niet in waarom dit uitgangspunt, dat depreciatie op zichzelf geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen, ook niet van toepassing is bij een herziening van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak.

Depreciatie van de grondwaarde was ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 niet van toepassing en de gemeente ziet, gelet op het bovenstaande, geen reden om bij het herzien van de canon tegen het einde van het erfpachtrecht op de grondwaarde wel een aftrek of depreciatie toe te passen. De gemeente is van oordeel dat het samenstel van de voorgestelde parameters voor het vaststellen van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak (grondwaarde en een canonpercentage bestaande uit de basisgrondslag een kostenopslag en een inflatiecorrectie), ook zonder depreciatie van de grondwaarde tot een redelijke en marktconforme canon leidt.

Het voorgaande sluit niet uit dat bij de canonherziening tegen het einde van het erfpachttijdvak in individuele gevallen sprake kan zijn van een relatief grote stijging van de jaarlijkse canon in vergelijking tot de huidige canon. Vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 van toepassing zijn bij de tienjaarlijkse herzieningen zijn de canonverhogingen immers relatief beperkt geweest. Er wordt door de gemeente nagedacht over een eventuele ingroeiregeling. Met zo'n ingroeiregeling zouden erfpachters in bijvoorbeeld een aantal jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien (zie vraag 5).

Het uitgangspunt dat de gemeente geen depreciatie toepast op de grondwaarde wordt tot slot ook gehanteerd bij het vaststellen van de afkoopsom bij de voorgestelde mogelijkheid tot conversie van het erfpachtrecht naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Op grond van de voorgestelde afkoopregeling betaalt de erfpachter bij conversie naar de AV 1989 een eenmalige afkoopsom die gelijk is aan de grondwaarde tegen het einde van het tijdvak, zonder depreciatie. Vanaf de datum van het einde van het tijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend (zie vraag 7).

Met de introductie van de AV 1989 heeft de gemeente de erfpachter in financieel opzicht gelijk willen stellen met een grondeigenaar. In lijn hiermee betaalt de erfpachter bij de uitgifte in erfpacht, waaronder mede wordt verstaan de conversie van een voortdurend erfpachtrecht naar de AV 1989, een eenmalige afkoopsom (grondprijs) voor de canon die gelijk is aan de marktwaarde van de grond, zonder depreciatie. Door de invoering van deze (verplichte) afkoop van de canon doet de gemeente afstand van de waardevermeerdering van de grond (met uitzondering van een wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen dan wel een splitsing van het erfpachtrecht).

Evenmin als dit het geval is bij de AB 1974 is in de AV 1989 opgenomen dat bij de bij uitgifte te betalen grondprijs ('het bedrag, dat voor het uit te geven erfpachtrecht overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer, gelet op het toegestane gebruik, tussen partijen is overeengekomen') moet worden uitgegaan van een grondprijs met daarop een aftrek of depreciatie. Sterker nog, in de destijds met de AV 1989 gelijktijdig vastgestelde Conversieregeling 1989 wordt juist aangegeven dat de grondprijs als bedoeld in de AV 1989 bij conversie moet worden berekend door de grondwaarde te vermeerderen met 10%. De 10%- opslag, die

betrekking had op het feit dat de erfpachter in één keer alle toekomstige canonverhogingen konden afkopen, is overigens vanaf 1 juli 1999 niet meer van toepassing.

Vragen:

3.a) Het standpunt van de gemeente om geen depreciatie op de grondwaarde toe te passen bij zowel het vaststellen van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak als bij het vaststellen van de afkoopsom voor conversie naar de AV 1989 is ons inziens met bovenstaande toelichting voldoende onderbouwd. Deelt u deze mening van de gemeente en zo ja waarom?

3.b) Indien u het niet eens bent met bovenstaand standpunt van de gemeente om geen depreciatie toe te passen, waarom zou er naar uw mening dan wel depreciatie, als kortingspercentage op de grondwaarde, moeten worden toegepast en wat is naar uw mening dan een marktconform kortingspercentage?

Antwoord:

Ik deel de mening van de gemeente Utrecht niet om geen depreciatie toe te passen bij zowel het vaststellen van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak als bij de vaststelling van de afkoopsom voor conversie naar de AV 1989. De overwegingen van de gemeente Utrecht om geen depreciatie toe te passen zijn overigens interessant en klinken in beginsel ook wel logisch. Er is echter één belangrijk aspect waaraan voorbijgegaan wordt en dat betreft de ongelijke verhouding tussen erfverpachter en erfpachter bij een canonherziening. De gemeente als erfverpachter is kapitaalkrachtiger, heeft betere toegang tot gespecialiseerde kennis over erfpacht, kan zakelijker met erfpachtkwesties omgaan en heeft meer tijd om beslissingen hieromtrent voor te bereiden en te nemen. Particuliere erfpachters hebben over het algemeen minder financiële mogelijkheden, weinig (of geen) kennis van zakelijke rechten en zullen meer vanuit subjectiviteit reageren op erfpachtkwesties die voor ze spelen. Er is dan ook geen sprake van normale marktverhoudingen tussen erfverpachters en erfpachters, zoals deze bijvoorbeeld gelden bij een situatie van volkomen mededinging. Bij volkomen mededinging zijn er in theorie oneindig veel aanbieders en oneindig veel vragers op een markt actief. Geen enkele marktpartij kan zijn stempel op de prijsvorming drukken. In de markt voor woningen op erfpacht is er geen sprake van volkomen mededinging. De gemeente is in principe de enige lokale aanbieder van erfpachtrechten en erfpachters moeten in de praktijk eigenlijk altijd met dezelfde erfverpachter zaken doen. Als ze voor hun woning niet tevreden zijn over de werkwijze of prijsstelling van hun erfpachtrecht, kunnen ze niet overstappen op een andere aanbieder omdat die er eenvoudigweg niet is. Kortom, de positie van een erfpachter is in de erfpachtrelatie in principe minder sterk dan die van de erfverpachter. Om dit inzicht ook vanuit de jurisprudentie te duiden verwijs ik naar de uitspraak van de rechtbank Arnhem inzake de erfpachters van de wijken Paasberg en Alteveer[xvi]. Hierin staat:

"De erfpachters hebben in feite geen vrije keuze tussen ontruiming van het perceel bij einde van de erfpacht enerzijds en verlenging van de erfpacht of verwerving van het perceel anderzijds. Gezien de band van de erfpachters met hun woonhuizen zullen zij kiezen voor voortzetting van de bewoning. Zij zullen dus kiezen voor óf verlenging van de erfpacht óf verwerving van de grond. Dit betekent dat de Gemeente gezien deze afhankelijke positie van de erfpachters op zorgvuldige wijze en met oog voor de belangen van de erfpachters de prijs van de grond moet vaststellen. Dat brengt mee dat van de Gemeente mag worden verwacht dat zij een prijs vaststelt die in overeenstemming is met de werkelijke waarde van de grond."

De erfpachters hebben geen vrije keuze tussen ontruiming en verlenging en verkeren eigenlijk in een afhankelijke positie. Hadden zij hun woning in volle eigendom gehad, dan hadden ze met deze specifieke situatie (vaststellen canon tegen het einde van een erfpachttijdvak) niet van doen gehad. Ze hebben bovendien een band met hun woonhuizen. Als je dat naast de definitie van marktwaarde legt (zie hierna), dan moet je vaststellen dat de erfpachters een zekere dwang ervaren (ze hebben in feite geen vrije keuze) om een aanbod van de gemeente te aanvaarden. En dus wordt niet goed voldaan aan de definitie van marktwaarde. Daarin zit de link met het toepassen van depreciatie. Vanwege deze uitspraak en het verband met de definitie van marktwaarde is deze uitspraak wat mij betreft erg relevant om bij canonherzieningen depreciatie toe te passen.

De definitie van *marktwaarde* zoals deze door bijvoorbeeld het NRVT wordt gehanteerd, is: *het geschatte bedrag waartegen vastgoed 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*[xvii].

Het is van belang een onderscheid te maken tussen depreciatie en korting. Depreciatie wordt toegepast om recht te doen aan de verhouding tussen partijen en heeft niet het karakter van een korting[xviii]. Zo hanteerde de gemeente Amsterdam bij de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht uit 2017 zowel depreciatie als een kortingsregeling[xix]. Deze laatste was uitsluitend bedoeld om mensen te bewegen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht te maken. Ik interpreteer de vraag dan ook zodanig dat gevraagd wordt wat een redelijk percentage is bij de toepassing van depreciatie. Deze vraag laat zich overigens niet eenvoudig beantwoorden. Er worden in de praktijk verschillende percentages gehanteerd, uiteenlopend van circa 10% door de gemeente Amsterdam[xx] en een maximum van 40% in bijvoorbeeld de uitvoeringsregels van de gemeente Zaanstad[xxi]. Soortgelijke percentages worden in de praktijk ook door deskundigen bij canonherzieningen gehanteerd. Lagere percentages komen trouwens ook voor. Mijns inziens is een depreciatiepercentage van 10% redelijk. Een hogere depreciatie is uiteraard aantrekkelijk voor erfpachters maar daar hoort ook een kanttekening bij. In de RICS Briefing paper 'Taxeren bij erfpacht'[xxii] worden de volgende vier argumenten voor het toepassen van depreciatie genoemd:

- Privaatrechtelijke beperkingen die verder gaan dan publiekrechtelijke bepalingen.
- Beperkingen die de erfpachter in zijn beschikkingsmacht beperken.
- Duur van de erfpachtovereenkomst: naarmate de duur van het erfpachtrecht korter is, past een sterkere depreciatie.
- Gebondenheid van de bloot eigenaar en erfpachter via het erfpachtcontract en de gebondenheid van de erfpachter aan het gebruik van de grond.

Aan bovenstaande argumenten kan nog worden toegevoegd de depreciatie in verband met het frequent herzien van de erfpachtcanon door een of meer deskundigen. Dat brengt namelijk onzekerheden en extra kosten met zich mee in vergelijking met volle eigendom van de grond. Zoals ik de beoogde herziening van de erfpachtvoorwaarden heb begrepen speelt eigenlijk alleen het vierde argument uit de RICS briefing paper, namelijk de gebondenheid van de bloot eigenaar en de erfpachter aan elkaar en de gebondenheid van de erfpachter aan het gebruik van de grond. Dit punt was al eerder benoemd met verwijzing naar de uitspraak van de rechter inzake Paasberg en Alteveer in Arnhem. Hoewel ik geen jurist ben, lijkt het mij logischer dat privaatrechtelijke beperkingen die verder gaan dan publiekrechtelijke, alleen in de bijzondere bepalingen van de erfpachtovereenkomst voorkomen en niet in de algemene bepalingen. Voor zover er bepalingen zijn die erfpachters in hun beschikkingsmacht beperken, zijn die mijns inziens in essentie te herleiden op de gebondenheid van de erfpachter en de

bloot eigenaar aan elkaar. De tijdsduur is eeuwigdurend en de canon wordt tussentijds niet door een of meerdere deskundigen herzien. Alles overziend is derhalve een depreciatie van 10% redelijk.

Volledigheidshalve merk ik op dat het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden[1] de kwestie van de depreciatie vanuit een ander perspectief benadert. Zo stelt het hof onder andere dat de omstandigheid dat de gemeente een sterke partij is en eenzijdig de erfpachtvoorwaarden heeft opgesteld, het beding over de canonherziening noch op zichzelf, noch in samenhang met andere omstandigheden onredelijk bezwarend maakt. In het beding van de canonherziening speelt depreciatie geen rol. In de redenatie van het hof speelt het begrip 'redelijkheid' een belangrijke rol. De relevantie van redelijkheid en billijkheid blijkt bijvoorbeeld uit artikel 6:2 BW en 6:248 BW. Redelijkheid en billijkheid is een juridisch begrip en zal ongetwijfeld correct zijn toegepast door het hof.

Ik kijk echter vanuit het perspectief van de economische wetenschap naar de kwestie van de depreciatie. In de economische wetenschap speelt marktvorm een belangrijke rol. Over het algemeen wordt de marktvorm van volkomen mededinging als de ideale marktvorm beschouwd, omdat deze in principe tot de beste uitkomst van het marktproces leidt. Bij volkomen mededinging kunnen individuele marktpartijen geen invloed op de prijs uitoefenen, de prijs op de markt komt tot stand door de vrije werking van vraag en aanbod. Echter, als er sprake is van onvolkomen concurrentie, kunnen aanbieders in theorie de prijzen gaan zetten. Als ze de prijs te hoog zetten, zal de vraag uiteraard wel terug kunnen lopen. Het argument om depreciatie toe te passen beredeneer ik vanuit dat perspectief. De gemeente Utrecht heeft immers een lokaal monopolie op de grond en kan dus volgens de theorie de prijs zetten. Of en zo ja hoeveel dat eventueel in de praktijk gebeurt is echter niet te meten omdat je niet ook tegelijkertijd een situatie van volkomen mededinging op de grondmarkt van Utrecht hebt, waarmee je prijzen zou kunnen vergelijken. Bovendien moet er een onderscheid gemaakt worden tussen het hebben van een monopolie en daarmee daadwerkelijk prijzen zetten, zoals bijvoorbeeld beargumenteerd is door de NMa in 2002.[2] Het laatste is niet noodzakelijkerwijs een gevolg van het eerste. Eén van de alternatieven is daarbij, mijns inziens, het toepassen van depreciatie op de grondprijzen ter compensatie van de ongelijke marktverhoudingen tussen de gemeente en de erfpachters.

2.5. Minimale grondwaarde

In de praktijk is gebleken dat in sommige gevallen taxaties, en dan met name taxaties waarbij enkel de residuele grondwaardemethode wordt gehanteerd, kunnen leiden tot een negatieve grondwaarde. Dit speelt met name bij taxaties van niet-wonen functies. De oorzaak hiervan lijkt te liggen in de volatiliteit van de veelal door taxateurs gebruikte residuele waarderingsmethode.

De gemeente is van mening dat het gebruik van grond niet gratis is. Grond heeft altijd een waarde en de gemeente hanteert per definitie geen negatieve grondwaarde. Uitzonderingen daargelaten (bijvoorbeeld bij vervuilde grond met een saneringsverplichting) kan een negatieve grondwaarde volgens de gemeente geen marktconforme waarde zijn.

[1] Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4515
[2] https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/5027/NMa-geen-misbruik-machtspositie-gemeente-Amsterdam

Bij de voorgestelde uitgangspunten voor vaststelling van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak worden daarom voor zowel de functie wonen als voor de niet-wonen functies minimale grondwaardes gehanteerd. Deze minimale grondwaardes zijn gelijk aan de (minimale) grondprijzen zoals die ook bij nieuwe gronduitgiften van toepassing zijn. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld in haar grondprijzenbrief (bijlage C), zulks op basis van residuele berekeningen dan wel referentietransacties. De grondprijzenbrief is onderworpen aan een accountantscontrole, zowel voor wat betreft de wijze waarop deze tot stand is gekomen als de onderbouwing van de in deze brief opgenomen minimale grondprijzen.

Vragen:

4.a) Is het hanteren van een minimale grondwaarde conform de Grondprijzenbrief bij het vaststellen van de (nieuwe) canon tegen het einde van het erfpachttijdvak redelijk c.q. gebruikelijk in de markt?

4.b) Is het redelijk om alleen bij niet-wonen functies een minimale grondwaarde conform de Grondprijzenbrief te hanteren bij het vaststellen van de (nieuwe) canon tegen het einde van het erfpachttijdvak?

(toelichting: het aspect van een negatieve grondwaarde speelt niet bij de functie wonen omdat de grondwaarde dan wordt vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarde en een grondquote)

4.c) Ziet u andere methoden om een marktconforme grondwaarde vast te stellen?

Antwoord:

Het hanteren van een minimale grondwaarde is redelijk en gebruikelijk in de markt. Een redelijk handelende marktpartij zal grond niet gratis weggeven, daar zal de hypothetische verkoper uit de definitie van marktwaarde niet toe bereid zijn. Er zal normaal gesproken dus altijd een prijskaartje horen te hangen aan het gebruik van de grond.

De gemeente Utrecht hanteert momenteel de volgende minimum grondprijzen:

Functie	*Prijzen (per eenheid) 2023*
Wonen, sociaal	vaste grondprijs, afhankelijk van woonoppervlak en huurcategorie, zie pagina 21
Wonen, middenhuur MGW	minimum van € 30.000,-- per woning
Wonen, middenhuur EGW	minimum van € 90.000,- per woning
Wonen, vrije sector MGW	minimum van € 35.000,-- per woning
Wonen, vrije sector EGW	minimum van € 95.000,- per woning
Kantoren	bandbreedte, van € 540,-- tot € 1.400,--
Bedrijven	taxatie, met minimum van € 230
Logistiek vastgoed	taxatie, met minimum van € 280
Detailhandel	Stadscentrum taxatie, met minimum van € 1.100,--
Horeca, leisure, short Stay	taxatie, met minimum van € 230
Hotels	taxatie, met minimum van € 230
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd	€ 225,16 vaste grondprijs
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) onbebouwd	€ 54,43 vaste grondprijs
Kinderdagverblijf, fysiotherapie, tandarts, apotheek	taxatie, met minimum van € 230
Snippergroen	€ 173 tenzij taxatie anders uitwijst

De gemeente Amsterdam hanteert eenzelfde principe en heeft voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde bepaald, deze zijn opgenomen in bijlage 5 van de Beleidsregels Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024[xxiii], welke hierna wordt weergegeven. Er

wordt alleen een onderscheid in typen vastgoed gemaakt, er vindt geen differentiatie naar locaties plaats. De minimum grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten zijn in Amsterdam gelijk aan de minimum grondprijzen voor nieuwe erfpachtrechten.

Bijlage 5 Minimale grondprijzen 2024

Vaste en minimale grondprijzen, -waarden 2023 en 2024*			
Bestemming	prijs 2024	prijs 2023	eenheid/per
Nieuw			
Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw	€ 251	€ 240	m² gbo
Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijven	€ 221	€ 211	m² bvo
Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca (inclusief hotels)	€ 221	€ 211	m² bvo
Minimale erfpachtgrondprijs cultuur & ontspanning, recreatie & sport (bebouwd)	€ 221	€ 211	m² bvo
Minimale erfpachtgrondprijs parkeerplaats	€ 2.180	€ 2.084	per parkeerplaats
Vaste erfpachtgrondprijs nutsvoorzieningen	€ 221	€ 211	m² bvo
Vaste erfpachtgrondprijs WKO-bron	€ 2.180	€ 2.084	per bron
Minimale erfpachtgrondprijs overige voorzieningen	€ 221	€ 211	m² bvo
Bestaand			
Minimale erfpachtgrondprijs wonen**	€ 300	€ 287	m² gbo

** Alle genoemde bedragen onder "Nieuw" zijn exclusief BTW. Het bedrag genoemd onder "Bestaand" is vrij van BTW*

*** Te gebruiken bij de berekening van de erfpachtgrondwaarde bij transformatieprojecten waarbij sprake is van een bestemmingswijziging (niet-wonen naar wonen) en waarbij in de nieuwe situatie 5 of meer nieuwe woningen worden gerealiseerd. In een dergelijke situatie wordt voor de grondwaardebepaling de genormeerd residuele methode gehanteerd (in plaats van de WOZxBSQ) en geldt ook de betreffende minimale grondwaarde.*

Andere gemeenten zoals Den Haag[xxiv] en Rotterdam[xxv] hanteren eveneens minimum grondprijzen. In de gemeente Den Haag gaat het om onder andere de volgende minimum grondprijzen:

Normgrondprijzen sociale woningbouw per m² b.v.o. (excl. btw)		
Categorie	2020	2023
Eengezinswoningen	€ 124	€ 146
Meergezinswoningen	€ 103	€ 121

Normgrondprijs per m2 b.v.o. non-profit (excl. btw)	
2020	€ 201
2023	€ 237

Deze minimum grondprijzen hebben zowel op de functie wonen als niet-wonen betrekking. Het voorgaande overziend is het redelijk om minimum grondprijzen voor zowel de functie wonen als niet-wonen te hanteren, met de toevoeging dat dit bij de functie wonen in de praktijk niet zal spelen vanwege de vaststelling van de grondwaarde aan de hand van de WOZ waarde. Gelet op de praktijk van andere

steden is het hanteren van één set minimum grondprijzen, die zowel bij eerste uitgiften als heruitgiften en herzieningen geldt, met een differentiatie naar type vastgoed het meest opportuun.

Opgemerkt wordt dat de minimum grondprijzen in Utrecht over het algemeen hoger liggen dan die van Amsterdam. Dit is in beginsel niet logisch. Met name de grondprijzen voor kantoren en logistiek vastgoed liggen in Utrecht hoger dan in Amsterdam. Echter, je kan hier ook de kanttekening plaatsen dat de minimum grondprijzen van de gemeente Amsterdam voor deze typen vastgoed wellicht aan de lage kant zijn. Bij andere typen vastgoed zoals horeca zijn de verschillen kleiner. Het is op basis van het beperkt beschikbare vergelijkingsmateriaal niet goed mogelijk om een opinie te geven over de hoogte van de door de gemeente Utrecht gehanteerde minimum grondprijzen.

Voor zover marktprijzen feitelijk onder de minimumprijzen zouden liggen, doch wel met een positief getal te duiden zijn, zou overwogen kunnen worden om in de voorwaarden een bepaling op te nemen dat in beginsel minimum grondprijzen van toepassing zijn, tenzij de (potentiële) erfpachter kan aantonen dat de feitelijke marktprijzen wel onder het minimum liggen maar wel positief zijn. Het aantonen hiervan zou bijvoorbeeld met de comparatieve methode kunnen gebeuren. De comparatieve methode is sowieso te beschouwen als alternatief voor het werken met minimum grondprijzen.

2.6. Ingroeiregeling

In de AB 1974 zijn in de bepalingen met betrekking tot de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het tijdvak begrenzingen aan de stijging van de canon opgenomen (artikel 7.1.1-1 en 7.1.1-1A). Deze begrenzingen zijn niet van toepassing in geval van herziening van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak.

Met name voor de erfpachters waarvan de canon voor het gehele eerste tijdvak is afgekocht, kan de stap bij het einde van het tijdvak naar het betalen van een nieuwe jaarlijkse canon op grond van de nieuwe erfpachtvoorwaarden groot zijn. Deze erfpachters betalen nu immers nagenoeg niets (op het kleine, indertijd niet afkoopbare, canongedeelte van EUR 11,34 na) en zij zullen na het einde van het huidige erfpachttijdvak een nieuwe marktconforme en jaarlijks te indexeren canon moeten betalen (indien ervoor wordt gekozen om de canon niet af te kopen).

In de periode tussen 2034 en 2040 eindigt voor voormelde erfpachtrechten met een afgekochte canon het eerste tijdvak. De nieuwe voorwaarden en de nieuwe canon zijn pas van toepassing vanaf het einde van het huidige tijdvak, maar vooruitlopend hierop heeft de gemeente deze erfpachters in december 2023 al geïnformeerd over de aanstaande wijzigingen met betrekking tot de te betalen canon (zie bijgevoegde brief). De gemeente is voornemens om dit ook de komende jaren te blijven doen, zodat erfpachters met deze erfpachtrechten in beginsel voldoende tijd hebben om zich voor te bereiden op de vanaf het einde van het erfpachttijdvak te betalen canon. Gelet op de wijze waarop de nieuwe canon wordt vastgesteld (aan de hand van de tegen het einde van het tijdvak van toepassing zijnde WOZ-waarde en het dan van toepassing zijnde (gemiddelde) rentepercentage), zal de concrete nieuwe canon echter naar verwachting 6 tot 12 maanden voor de verschuldigdheid hiervan aan de erfpachters kunnen worden gecommuniceerd.

Ook voor de erfpachters die nu jaarlijks canon betalen kan de stap naar een nieuwe canon op individueel niveau relatief groot zijn. Vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 van

toepassing zijn bij de tienjaarlijkse herzieningen zijn de canonverhogingen relatief beperkt geweest. Bij de canonherziening tegen het einde van het tijdvak gelden deze begrenzingen ten aanzien van de canonstijging niet meer. De canonherziening voor het grootste deel van deze erfpachters zal in 2026, 2027 en 2028 plaatsvinden. Ook deze erfpachters zijn in december 2023 al schriftelijk geïnformeerd over het conceptvoorstel met betrekking tot de canonherziening tegen het einde van het erfpachttijdvak (zie bijgevoegde brief), maar ook voor deze erfpachters geldt dat de concrete nieuwe canon naar verwachting eerst 6 tot 12 maanden voor de verschuldigdheid hiervan aan de erfpachters kan worden gecommuniceerd.

De gemiddelde canonstijging bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak bedraagt op basis van de huidige (variabele) parameters (WOZ-waarde, basisgrondslag) circa 50% voor de erfpachters die op dit moment een jaarlijkse canon betalen. In individuele gevallen kan het verschil tussen de huidige canon en de vast te stellen canon bij het einde van het tijdvak echter (veel) groter zijn.

Om de overgang naar de nieuwe canon te verzachten overweegt de gemeente om een ingroeiregeling te introduceren, waarmee alle erfpachters (ongeacht de daadwerkelijke hoogte van de canonstijging) in een aantal jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien. Een voorbeeld van zo'n ingroeiregeling zou kunnen zijn dat de canon voor het eerste jaar na het einde van het tijdvak (het eerste jaar van de ingroeiregeling) 70% van de bij het einde van het tijdvak vastgestelde canon bedraagt, voor het tweede jaar 80%, voor het derde jaar 90% en voor het vierde (en de daarop volgende jaren) 100%, met dien verstande dat voor elk jaar van de ingroeiperiode geldt dat in het geval de canon op grond van de ingroeiregeling lager uitvalt dan de jaarlijkse canon die de erfpachter voorafgaand aan de canonherziening einde tijdvak betaalt, deze laatste canon dient te worden betaald. Ook de mogelijkheid om de jaarlijkse canon in twee stappen naar de nieuwe canon te laten groeien (de canon voor het eerste jaar na het einde van het tijdvak (het eerste jaar van de ingroeiregeling) bedraagt 70% van de bij het einde van het tijdvak vastgestelde canon, voor het tweede jaar 85% en voor het derde en de daarop volgende jaren 100%, met wederom voor elk jaar van de ingroeiperiode als 'bodem' de jaarlijkse canon die de erfpachter voorafgaand aan de canonherziening einde tijdvak betaalt) zou een optie kunnen zijn.

Vragen:

5.a) Is een ingroeiregeling, uitgaande van een gemiddelde canonstijging van 50% en gelet op voormelde tijdstippen waarop de erfpachters zijn en zullen worden geïnformeerd over de (concrete) nieuwe canon aan het einde van het huidige tijdvak, naar uw mening nodig?

5.b) Kent u vanuit uw praktijk meer situaties, dan wel gemeenten die dergelijke ingroeiregelingen hanteren?

5.c) Zijn de hierboven beschreven twee voorbeelden van een ingroeiregeling naar uw mening redelijk en marktconform en zo niet, op welke wijze zou de regeling dan wel marktconform kunnen worden geformuleerd?

Antwoord:

Uitgaande van een gemiddelde canonstijging van 50% ben ik van mening dat een ingroeiregeling wenselijk is aangezien er bij de canonherziening tegen het einde van het tijdvak er geen begrenzingen gelden ten aanzien van de canonstijging. Een ingroeiregeling kan de overgang naar de nieuwe canon verzachten. Andere gemeenten zoals Amsterdam, Rotterdam en Den Haag hanteren op dit moment overigens geen ingroeiregeling. Vanwege het ontbreken van vergelijkingsmateriaal is het voor mij ondoenlijk om iets over de marktconformiteit van de regeling sec te zeggen, ik beschouw de twee hierboven beschreven regelingen wel als redelijk. Amsterdam had wel een ingroeiregeling maar die is per 1 januari 2018 afgeschaft[xxvi]. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de canonherziening voor rekening van de gemeente Amsterdam, tot een maximum van €2.000,-.

2.7. Grondquotetabel

Voor het bepalen van de waarde van de grond kan gebruik worden gemaakt van verschillende methoden. In het voorliggende voorstel is ten behoeve van het vaststellen van de canon tegen het einde van het tijdvak voor percelen met een woonbestemming gekozen voor vaststelling van de grondwaarde door middel van een grondquote.

Bij het vaststellen van de grondwaarde wordt daarbij gebruik gemaakt van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. Bij de WOZ-waarde van de woning is het gehele object (grond en opstal) gewaardeerd met inachtneming van de bestemming wonen. Aan de hand van een grondquote kan vervolgens uit de WOZ-waarde een grondwaarde worden afgeleid. Voor de te hanteren grondquotes wordt gebruik gemaakt van de grondquotetabel die is vastgesteld ten behoeve van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (bijlage D). De in deze tabel opgenomen WOZ-waardes worden jaarlijks geïndexeerd (geactualiseerd) met de prijsindex "Bestaande koopwoningen, gemeente Utrecht, kwartaalbasis, verkoopprijzen prijsindex 2010", zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De grondquotes die in de grondquotetabel zijn vastgelegd liggen per staffel vast. Voor meergezinswoningen is de grondquote minimaal 13,2% en maximaal 23,8%, terwijl de grondquote voor eengezinswoningen minimaal 22,6% en maximaal 33,3% bedraagt. De in de grondquotetabel opgenomen grondquotes vallen, met uitzondering van de laagste staffel voor eengezinswoningen (22,6%), allemaal binnen de in de Grondprijzenbrief 2023 vermelde bandbreedte voor de grondquotes die van toepassing zijn voor woningbouwkavels die in de marktsector projectmatig ontwikkeld worden ten behoeve van particulieren, dan wel beleggers. Deze grondquotes liggen tussen de 25% en 45% voor eengezinswoningen en tussen 12% tot 35% voor meergezinswoningen.

Vragen:

6.a) Herkent u de grondquotes uit de tabel en zijn deze naar uw mening marktconform? Graag een separaat oordeel over de EGW en de MGW en bij het beantwoorden van de vraag graag meenemen dat de grondquotetabel, als deze eenmaal is vastgesteld, bruikbaar moet zijn voor de

komende 15 jaar en of de grondquotetabel daarom naar uw mening moet worden vastgesteld met inachtneming van het huidige prijspeil (momentopname) dan wel op basis van langjarige (gemiddelde) grondquotes.

6.b) Ziet u in uw dagelijkse praktijk een vergelijkbaar verschil in grondquotes tussen EGW en MGW?

6.c) Is naar uw mening de WOZ waarde en een daaraan gekoppelde grondquote een marktconforme grondslag voor het vaststellen van de grondwaarde? Zo niet wat voor alternatieven ziet u in de markt?

(toelichting: bij meer dan gemiddelde investeringen in een woning zal de WOZ-waarde wellicht hoger worden en leidt dat in beginsel tot een hogere grondwaarde)

Antwoord:

De systematiek van grondquotes heeft in de Nederlandse praktijk van gronduitgiften aan betekenis ingeboet ten gunste van het hanteren van de residuele grondwaardmethode. Als gevolg hiervan is er beperkt vergelijkingsmateriaal beschikbaar om deze vraag te beantwoorden.

Zo wordt in Amsterdam bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht een systeem van Buurtstraatquotes gehanteerd die variëren van 5% tot 50%[xxvii]. Deze buurtstraatquotes zijn sinds de introductie in 2017 over de hele stad Amsterdam gestegen en lijken daarmee onderhevig aan korte termijn marktontwikkelingen.

In Arnhem[xxviii] wordt bij de verkoop van het bloot eigendom uitgegaan van de WOZ waarde, die vervolgens met een grondquote vermenigvuldigd wordt om de grondwaarde te bepalen. Hierop kan, indien van toepassing, nog een depreciatie worden toegepast. In onderstaande tabel zijn de desbetreffende grondquotes weergegeven:

Gemeente Arnhem, Nota grondprijzen 2022			
	Dure buurten	Middeldure buurten	Betaalbare buurten
Rijwoning	32%	30%	28%
2^1-kap-woning	35%	32%	30%
Vrijstaand	35%	32%	30%
Appartement	28%	27%	25%

In Alkmaar[xxix] wordt de grondwaarde voor een nieuwe erfpachtperiode eveneens met behulp van de WOZ-waarde en een grondquote bepaald. Op de aldus vastgestelde grondwaarde (te weten het product van de WOZ-waarde en het grondquotum) wordt daarna, volgens de Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht (gewijzigd d.d 19-11-2013), een percentage in mindering gebracht van 1% per jaar van die grondwaarde te rekenen over de periode ingaande het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht tot en met het jaar waarin de einddatum ligt van het lopende erfpachttijdvak, een en ander met een maximum van 30%. In de nota grondprijzen 2022-2023 staan de volgende grondquotes:

Gemeente Alkmaar, nota grondprijzen 2022-2023.			
Woningcategorieën	Soort woning	WOZ waarde	Grondquote bestaande woningen
Categorie 1	Grondgebonden	< € 210.900	25%
Categorie 2	Grondgebonden	< € 255.000	30%
Categorie 3	Grondgebonden	≥ € 255.000	35%
Categorie 1	Appartement	< € 210.900	18%
Categorie 2	Appartement	< € 255.000	23%
Categorie 3	Appartement	≥ € 255.000	28%

Voor zover waarneembaar wordt er in de praktijk een onderscheid gemaakt tussen de grondquotes voor eengezinswoningen en meergezinswoningen, hetgeen logisch is. De hoogte van de grondquotes komen echter maar beperkt overeen tussen gemeenten die een dergelijke systematiek hanteren.

Op basis van het beschikbare vergelijkingsmateriaal lijken de grondquotes uit de Grondquotetabel Conversieregeling Erfpacht 2017 redelijk en marktconform. Weliswaar zijn de grondquotes in de tabel van de gemeente Utrecht lager, daar staat echter tegenover dat er elders nog reducties toegepast kunnen worden. Gelet op de beperkte beschikbaarheid van vergelijkingsmateriaal zou het mijns inziens het meest logisch zijn actualisatie van de tabel als mogelijkheid open te houden in plaats van deze voor 15 jaar vast te zetten. Hoewel er veel voor te zeggen is, om de tabel langjarig hetzelfde te houden, kan deze door marktfluctuaties uit de pas gaan lopen met de markt. In het ergste geval zal dat langjarig gebeuren. Eventueel zouden aanpassingen begrensd kunnen worden om toch een zekere stabiliteit in het hanteren van de grondquotes te houden.

Mogelijk is een WOZ waarde vatbaar voor verhoging door investeringen van de erfpachter in de opstallen, zoals die kunnen voortkomen uit het plaatsen van dakkapellen of uitbouwen. Het is vrijwel ondoenlijk dergelijke situaties met een generieke aanpassing in de voorgestane methodiek op te lossen. Een mogelijke oplossing zou wel zijn om erfpachters altijd de mogelijkheid te bieden in dergelijke gevallen aan de hand van een taxatierapport aan te laten tonen dat een gehanteerde WOZ waarde bij herziening door zijn eigen verbouwing hoger is geworden, zodat met deze verhoging rekening gehouden kan worden in de vorm van een correctie op de WOZ waarde die als input dient voor de berekening van de grondwaarde bij herziening.

2.8. Afkoopregeling

In 2017 heeft de gemeente de Conversieregeling Erfpacht 2017 (bijlage B) vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn de canon gedurende het lopende tijdvak kunnen 'vastklikken' dan wel geheel of gedeeltelijk kunnen afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) en heeft de erfpachter, in geval van gehele afkoop van de canon, in de toekomst geen canonverplichting meer. In geval de canon niet geheel wordt afgekocht, betaalt de erfpachter jaarlijks een canon die gelijk is aan 5% van (het niet afgekochte deel van) de grondwaarde. Deze canon blijft in de toekomst ongewijzigd (er vindt geen indexering of herziening van de canon plaats).

De Conversieregeling Erfpacht 2017 is van toepassing op erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik uitsluitend "wonen" is. De erfpachter dient de woning zelf te bewonen. De regeling is niet van toepassing voor sociale woningbouw en erfpachtrechten met betrekking tot verhuurde woningen.

Van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het lopende tijdvak.

Ten behoeve van erfpachters die tot het einde van het lopende tijdvak gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 wordt in de voorgestelde gewijzigde algemene bepalingen een nieuwe afkoopregeling opgenomen. Deze afkoopregeling is van toepassing voor erfpachters van grond met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont. Op grond van deze afkoopregeling is de afkoopsom bij conversie na afloop van het huidige tijdvak gelijk aan de grondwaarde die wordt vastgesteld bij de herziening van de canon aan het einde van het huidige tijdvak. Vanaf de datum van het einde van het huidige tijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Met deze afkoopregeling hebben erfpachters, ook voor de toekomst, duidelijkheid over de hoogte van de afkoopsom.

Net als dit het geval is bij de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen erfpachters van grond met een andere bestemming dan wonen geen gebruik maken van de voorgestelde afkoopregeling. Dit betekent echter niet dat conversie in dat geval niet mogelijk is. Evenals dat nu het geval is, kunnen erfpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 een aanvraag tot conversie van hun erfpachtrecht doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter vervolgens weten of conversie naar de AV 1989 mogelijk is. Als conversie mogelijk is, zal ten behoeve van het vaststellen van de afkoopsom opdracht worden gegeven aan een externe, gecertificeerde taxateur om de grondwaarde vast te stellen. De afkoopsom is in beginsel gelijk aan de getaxeerde grondwaarde, met dien verstande dat als minimum voor de afkoopsom wordt gehanteerd de minimale grondprijs voor de betreffende bestemming, zoals opgenomen in de gemeentelijke grondprijzenbrief.

Vragen:

7) Is de voorgestelde afkoopregeling zoals hiervoor beschreven naar uw mening redelijk en marktconform?

Antwoord:

De voorgestelde afkoopregeling is redelijk aangezien de eenmaal vastgestelde grondwaarde jaarlijks met 2% geïndexeerd wordt. Deze stijging komt overeen met de lange termijn inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank, waarbij aanvullend opgemerkt kan worden dat het redelijk is om te veronderstellen dat op de lange termijn de stijging van de waarde van grond enigszins boven het niveau van de inflatie zal liggen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het proefschrift van Nelisse[xxx] en onderzoek van LEI Wageningen UR[xxxi]. Het is evenwel denkbaar dat de inflatie voor kortere perioden zowel meer als minder kan zijn dan de stijging van de waarde van de grond. Echter de systematiek beoogt juist een redelijke oplossing te zijn voor de lange termijn. Om die reden is de afkoopregeling redelijk.

3. Bijlagen

A. Herziening Erfpacht Einde Tijdvak. Inhoudelijke toelichting.
B. Conversieregeling erfpacht 2017 Gemeente Utrecht.
C. Grondprijsbrief 2023.
D. Grondquotetabel Conversieregeling Erfpacht 2017.

Herziening Erfpacht Einde Tijdvak

Inhoudelijke toelichting

Versie	6 december 2023
Status	Concept
Kenmerk	11847914

Inhoud

Inleiding: Waarom deze informatie? 3

1 Informatie over erfpacht in Utrecht 4

1.1 Erfpacht in Utrecht 4
1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort 4
1.3 Er gaat wat veranderen: het eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af 4
1.4 Op welke datum eindigt het eerste tijdvak? 5
1.5 Erfpachtcanon 5

2 Eeuwigdurend afkopen canon 6

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting 6
2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming wonen 6
2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen 6
2.4 Afkopen canon na het aflopen van het huidige tijdvak 6

3 Herziening van de AB 1974 8

3.1 Huidige regeling 8
3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974 8
3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige tijdvak 9
3.3.1 Grondwaarde 9
3.3.2 Canonpercentage 10
3.3.3 Voornemen ingroeiregeling 11
3.4 Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974 12
3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter en gemeente 12

4 Hoe gaan we verder tot einde tijdvak? 13

4.1 Communicatie en participatie 13
4.2 Communicatie tot nu toe 13
4.3 Ingekomen reacties tot nu toe 13
4.4 Participatie bij de beoogde wijziging van de AB 1974 14
4.5 Vervolgstappen 14

5 Bijlage: Hoe berekenen wij uw nieuwe erfpachtcanon aan het einde van uw erfpachttijdvak? 15

Inleiding: Waarom deze informatie?

Dit document gaat over de erfpachtcontracten die vallen onder de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van 50 jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na die 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden actualiseren, zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtcontracten verloopt het tijdvak van 50 jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment geactualiseerd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de actualisatie van de AB 1983. Deze informatie is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

De afgelopen periode is gewerkt aan een nieuw voorstel dat met name ingaat op de financiële uitgangspunten. In deze inhoudelijke toelichting is de achtergrondinformatie opgenomen en is het voorstel nader uitgeschreven en toegelicht.

Disclaimer

Let op!

Deze inhoudelijke toelichting is bedoeld om de erfpachters en andere belanghebbenden zo duidelijk mogelijk te informeren over het conceptvoorstel van de gemeente en over de vervolgstappen. Indien gewenst kunnen zij hun reactie geven op het conceptvoorstel van de gemeente. Het document is uitdrukkelijk niet bedoeld als juridische en financiële onderbouwing.

Het beschreven conceptvoorstel is onderdeel van het besluitvormings- en participatietraject en zal in het vervolgproces verwerkt worden tot een complete set herziene voorwaarden die ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad voorgelegd worden. Bij alle informatie die nu gedeeld wordt, geldt uitdrukkelijk het voorbehoud dat die nog juridisch getoetst zal worden en dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad uiteindelijk nog een besluit moeten nemen over de definitieve voorwaarden. Het is de bedoeling dat op basis van het participatietraject zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad een weloverwogen besluit kunnen nemen.

Uitgaande van bovenstaande disclaimer kunnen er geen rechten ontleend worden aan de informatie die is vermeld in deze inhoudelijke toelichting.

1 Informatie over erfpacht in Utrecht

1.1 Erfpacht in Utrecht

De gemeente heeft in het verleden grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht betekent dat de grond in eigendom van de gemeente blijft en de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. De afspraken tussen de erfpachter (gebruiker van de grond) en gemeente (eigenaar van de grond) zijn vastgelegd in de erfpachtakte. Het gebruik van de grond is niet gratis. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een (periodieke) vergoeding, de erfpachtcanon. Deze canon is gebaseerd op de waarde van de grond. De grondwaarde wordt bij aanvang van een (nieuw) tijdvak vastgesteld.

De gemeente heeft door de jaren heen verschillende algemene en bijzondere voorwaarden voor erfpacht vastgesteld. De meest voorkomende algemene voorwaarden zijn de AB 1974, AB 1983 en de AV 1989. De AB 1974 en AB 1983 gaan uit van een tijdvak van 50 jaar en dit leggen we hieronder kort uit. De AV 1989 zijn erfpachtvoorwaarden zonder tijdvak, de zogenaamde eeuwigdurende erfpacht die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote lijnen hetzelfde opgebouwd. Beide gaan uit van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd, maar met afspraken voor een tijdvak, in beide gevallen van 50 jaar. Dat betekent dat de huidige voorwaarden gelden voor 50 jaar. Na deze 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden, inclusief de bijzondere voorwaarden, aanpassen en actualiseren. Deze erfpachtrechten noemen we voortdurende erfpachtrechten.

Anno 2023 gaat het om circa 300 erfpachtovereenkomsten (erfpachtrechten) die vallen onder de AB 1974, waarvan circa 200 wonen en de rest niet-wonen als erfpachtbestemming hebben. De helft van de niet-wonen bestemming bestaat uit tuinen, bergingen en garages.
Bij de AB 1983 gaat het om circa 1.050 erfpachtrechten, waarvan circa 900 met de bestemming wonen en circa 150 met een andere bestemming dan wonen.

1.3 Er gaat wat veranderen: het eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af

De eerste periode van 50 jaar van de bestaande erfpachtrechten waarvoor de AB 1974 gelden loopt de komende jaren ten einde. Omdat de wetgeving de afgelopen decennia is veranderd, zullen onder meer de bestaande afspraken in overeenstemming worden gebracht met de huidige wetgeving.
Op basis van de AB 1974 kan aan het einde van een tijdvak de canon worden geactualiseerd aan de hand van de huidige grondwaarde. Ook de overige voorwaarden uit de AB 1974 kunnen na afloop van een tijdvak worden aangepast. De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en redelijk en billijk zijn.

Dit document gaat over het aanpassen en actualiseren van de AB 1974. Deze aanpassing heeft onder andere gevolgen voor de door de erfpachters te betalen canon. Bij de AB 1983 duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment geactualiseerd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Deze informatie is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

1.4 Op welke datum eindigt het eerste tijdvak?

De datum waarop het tijdvak van 50 jaar eindigt verschilt per erfpachtrecht en is vastgelegd in de akte waarbij het perceel in erfpacht is uitgegeven of in eventuele latere akte(n) van wijziging van het erfpachtrecht. Er zijn tot en met 1990 percelen in erfpacht uitgegeven onder toepassing van de AB 1974. Het tijdvak van de laatste erfpachtrechten onder de AB 1974 loopt dus rond 2040 af.

1.5 Erfpachtcanon

De erfpachter betaalt een (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond, de erfpachtcanon. De erfpachtcanon wordt bij het begin van een tijdvak op grond van de AB 1974 vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage. Op grond van de huidige AB 1974 dan wel op grond van de bijzondere erfpachtvoorwaarden bij deze uitgiften zijn er twee varianten voor het betalen van canon.

- **Betaling van een jaarlijkse canon**. De hoogte van de jaarlijkse canon wordt elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Deze tussentijdse herzieningen zijn in de AB 1974 gereguleerd. Tegen het einde van een tijdvak van 50 jaar kan de canon voor het nieuwe tijdvak worden herzien op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. De canon moet door de erfpachter per half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.
- **De canon is afgekocht voor 50 jaar** en de erfpachter betaalt jaarlijks alleen nog het indertijd voor afkoop uitgezonderde deel van de canon (meestal EUR 11,34 (NLG 25,=)). Tegen het einde van een tijdvak van 50 jaar wordt de canon voor het nieuwe tijdvak opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Na afloop van het huidige tijdvak is er weer jaarlijks een canon verschuldigd. Deze canon kan ook weer voor 50 jaar worden afgekocht.

2 Eeuwigdurend afkopen canon

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting

Bij een deel van de erfpachters bestond de wens om niet periodiek een canon te betalen, maar deze verplichting voor vele jaren af te kopen door het betalen van de afkoopsom. De erfpachtrechten onder de AB 1974 en de AB 1983 voorzien in deze mogelijkheid. De AV 1989 gaan uit van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (voor altijd) wordt afgekocht. Voordeel van het (tijdelijk of eeuwigdurend) afkopen is dat, zij het tegen betaling van de afkoopsom vooraf, er gedurende de periode van afkoop geen canon meer betaald hoeft te worden en de hoogte van de canon gedurende de periode van afkoop dus ook niet kan wijzigen. De financiële verplichting voor de erfpachter is dan voorspelbaar. Op basis van de AV 1989 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden ook niet meer wijzigen, omdat bij de AV 1989 geen sprake is van tijdvakken zoals bij de AB 1974 wel het geval is. De gemeente heeft sinds 1989 gestimuleerd dat zoveel mogelijk erfpachters hun canonverplichting eeuwigdurend afkopen. Dit beleidsuitgangspunt geldt nog steeds en daarom lichten we de mogelijkheden tot afkoop hieronder kort toe.

2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming wonen

De beleidslijn vanaf 1989 is gericht op eeuwigdurende erfpacht, waarbij de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht. Verschillende keren heeft de gemeente een regeling vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht waarop de AB 1974 of AB 1983 van toepassing zijn de erfpachtcanon in het eerste tijdvak alsnog in één keer konden afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989 en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De laatste regeling die de gemeente hiervoor heeft vastgesteld is de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont.

Van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het huidige tijdvak. Naast dat de erfpachtcanon in één keer afgekocht kan worden, is het bij deze regeling ook mogelijk om de grondwaarde op dat moment ‘vast te klikken’ en daarbij een jaarlijkse canon te betalen. Op die manier blijft de afkoopsom in de toekomst gelijk en is die niet afhankelijk van de grondwaarde op dat moment. Ook de jaarlijkse canon verandert niet meer. Ruim de helft van de toenmalige erfpachters hebben sinds 2017 van deze conversieregeling gebruik gemaakt.

2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen

Erfpachters van grond met een andere bestemming dan wonen kunnen eveneens een aanvraag doen om hun erfpachtrecht om te zetten naar de AV 1989. Hiervoor kunnen zij een aanvraag doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter weten of omzetten naar de AV 1989 mogelijk is. Als omzetten mogelijk is, wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

2.4 Afkopen canon na het aflopen van het huidige tijdvak

Na het huidige tijdvak is het niet meer mogelijk om gebruik te maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Om erfpachters van grond met een woonbestemming ook na het huidige tijdvak de mogelijkheid te

bieden om de canonverplichting voor altijd af te kopen, wordt in de te actualiseren voorwaarden een afkoopregeling opgenomen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

3 Herziening van de AB 1974

3.1 Huidige regeling

De AB 1974 zijn bijna 50 jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. In de AB 1974 zijn bepalingen opgenomen over de rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Ook zijn er financiële voorwaarden opgenomen die bepalen hoe de canon tot stand komt.

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende tijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde, maar kan bij een herziening niet hoger worden vastgesteld dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon en niet lager dan het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld.

Voor erfpachtpercelen met een woonbestemming geldt verder dat de canon bij een (tussentijdse) herziening niet meer mag stijgen dan met het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. De gemeenteraad heeft op 7 december 2000 besloten om aan deze bepaling een andere invulling te geven. De canonstijging wordt vanaf 1 januari 2000 gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen van de voorafgaande periode van 10 jaar. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het tijdvak kan de canon op grond van de AB 1974 ook tegen het einde van een tijdvak van vijftig jaar door de gemeente worden herzien voor wat betreft de canon voor het nieuwe tijdvak. De herziening van de canon zal daarbij plaatsvinden op basis van de werkelijke waarde van de grond. Bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak geldt, in tegenstelling tot de tienjaarlijkse herziening tijdens het tijdvak, geen maximum voor de canonstijging.

3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974

De AB 1974 waren bij het vaststellen daarvan op 15 augustus 1974 een uitgebalanceerde set erfpachtvoorwaarden. Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters.

De mate van financiële **voorspelbaarheid** en daarmee **meer zekerheid** voor de erfpachters met betrekking tot hun toekomstige financiële lastenontwikkeling is een belangrijke afweging geweest bij de beoogde wijziging van de AB 1974. Om deze reden is de keuze gemaakt om niet meer uit te gaan van tijdvakken van 50 jaar met elke 10 jaar een herziening van de canon, maar om uit te gaan van een eeuwigdurend erfpachtrecht met een canon die alleen jaarlijks geïndexeerd wordt. Dit is uit de communicatie met erfpachters in 2022 en 2023 als belangrijk gewenst uitgangspunt naar voren gekomen. Een eeuwigdurend erfpachtrecht sluit ook beter aan bij verbetervoorstellen die banken en taxateurs hebben geuit en bij de AV 1989 die ook uitgaan van eeuwigdurende erfpacht. Dit betekent dat de gemeente afstand doet van haar recht om de erfpachtvoorwaarden en de canon elke 50 jaar aan te passen.

Maar hoe maakt de beoogde wijziging van de AB 1974 de toekomstige lastenontwikkeling voor de erfpachter beter voorspelbaar?

Op dit moment wordt de canon elke tien jaar herzien. Daarvoor wordt de grondwaarde elke tien jaar opnieuw bepaald. Dat leidt tot een sprongsgewijze canonverhoging. Bij de beoogde wijziging van de AB 1974 wordt uitgegaan van een eeuwigdurend erfpachtrecht, waarbij geen sprake meer is van tijdvakken en de canon nog maar één keer opnieuw wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde bij het einde van het huidige tijdvak. Vervolgens wordt de canon gedurende de verdere duur van het erfpachtrecht (eeuwigdurend) alleen nog jaarlijks geïndexeerd voor inflatie. De canon wordt daarmee nog wel verhoogd, maar met minder grote sprongen. Dit alles maakt de toekomstige financiële lastenontwikkeling voor de erfpachter beter voorspelbaar.

Als gevolg van de beoogde wijziging van de AB 1974 is de gemeente ook niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Ook de erfpachter kan hier niet meer om verzoeken. De erfpachtvoorwaarden blijven dus altijd gelijk.

Voor de gemeente is het voordeel van de beoogde herziening van de AB 1974 dat daardoor minder kosten gemaakt hoeven te worden (en hoeven te worden doorberekend) als gevolg van het tussentijds herzien van de canon of het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden. Na het einde van het huidige tijdvak komt bij de beoogde herziening van de AB 1974 immers de mogelijkheid van het tussentijds herzien van de canon en het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden te vervallen.

3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige tijdvak

Bij het herzien van de canon aan het einde van het huidige tijdvak is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. Deze rechtsnormen brengen onder andere met zich mee dat de gemeente bij het vaststellen van een nieuwe canon motiveert en inzichtelijk maakt hoe de nieuwe canon (en de daaraan ten grondslag liggende variabelen, waaronder begrepen het canonpercentage en de grondwaarde) tot stand is gekomen.

De tegen het einde van het erfpachttijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.

3.3.1 Grondwaarde

We kiezen voor een zorgvuldige vaststelling van de grondwaarde tegen het einde van het huidige tijdvak. Daarbij is het uitgangspunt dat grond altijd een waarde vertegenwoordigt. Het gebruik van grond is niet gratis. De grondwaarde wordt als volgt vastgesteld:

Voor grond met de functie wonen
Voor de erfpachtpercelen met een woonbestemming wordt, evenals bij de Conversieregelingen Erfpacht uit 2003 en 2017, de grondwaarde vastgesteld door middel van een grondquote en de WOZ-waarde. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. Met behulp van de geactualiseerde grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017 wordt uit de WOZ-waarde een grondwaarde afgeleid. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de herziene canon aan de erfpachter wordt toegezonden.

Voor grond met niet-wonen functies

Voor percelen grond met een andere bestemming dan ‘wonen’ is de grondquotemethode niet geschikt om de waarde van de grond vast te stellen. In de erfpachtvoorwaarden met betrekking tot deze percelen is vaak een specifieke bestemming met daaraan gekoppelde gebruiksmogelijkheden vastgelegd, waardoor een specifieke taxatie (maatwerk) nodig is om tot een waardering van de grond te komen. Voor deze erfpachtpercelen zal de grond daarom worden vastgesteld door een externe, gecertificeerde taxateur.

Voor elke bestemming geldt een minimale grondwaarde. Deze minimale grondwaarde is gelijk aan de (minimale) grondprijs zoals die ook bij nieuwe gronduitgiften van toepassing is. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld in haar grondprijzenbrief.

Op de vastgestelde (minimale) grondwaarde wordt door de gemeente geen afwaardering (depreciatie) toegepast. Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast en is ook geen verplichting of een vereiste om tot een redelijke, herziene canon te komen.

3.3.2 Canonpercentage

De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

a. De basisgrondslag: het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van het rentepercentage dat door de BNG wordt gehanteerd voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing). Dit zien wij als de gemiddelde langjarige risicovrije rente.
b. Een kostenopslag: een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten.
c. Een inflatiecorrectie (aftrek): bij het bepalen van het percentage is meegenomen dat de canon jaarlijks zal worden geïndexeerd en de inflatiecorrectie dus niet hoeft te worden gecorrigeerd.

A. Basisgrondslag: Rente 25 jaar vast (BNG)

De basisgrondslag voor het canonpercentage is de rente over leningen die gemeenten zelf moeten betalen. Gemeenten kunnen niet failliet gaan. Een lening aan een gemeente is dus risicoloos en kent dus (nagenoeg) geen risico-opslag in de opbouw van de verschuldigde rente. Voor de verstrekking van die risicoloze leningen aan gemeenten is de Bank Nederlandse Gemeenten opgericht. Als basisgrondslag voor het canonpercentage hanteren we de rente zoals de BNG hanteert voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing).

Bij het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het huidige tijdvak zal de gemeente uitgaan van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar voorafgaand aan het aflopen van het eerste tijdvak in plaats van het actuele rentepercentage. Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke ‘uitschieters’ (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Door gebruik te maken van het gemiddelde rentepercentage over een langjarige periode zal het canonpercentage gedurende een langere periode relatief minder schommelingen kennen dan bij gebruikmaking van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en is minder bepalend op welke datum het betreffende tijdvak afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk canonpercentage worden vastgesteld. Vanwege het gebruik van het langjarige gemiddelde rentepercentage is een aanvullende begrenzing in de vorm van een minimaal en een maximaal canonpercentage ten behoeve van het vaststellen van een redelijk canonpercentage niet nodig.

B. Kostenopslag

Het canonpercentage bestaat in het algemeen ook voor een deel uit een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten. Hoewel de wet voor de gemeente de mogelijkheden biedt om de canon bij

betalingsachterstanden te verhalen, heeft de gemeente ook in geval van erfpacht te maken met een debiteurenrisico en incassokosten. Daarnaast zijn aan het ‘operationeel’ houden van het gemeentelijke erfpachtbedrijf ook kosten verbonden.

Over de hoogte van de opslagen wordt verschillend gedacht. In de taxatieleer wordt aangegeven dat de opslag vaak iets lager is dan de opslag die banken hanteren bij het vaststellen van de hypotheekrente. De risico-opslag bij een hypotheekrente varieert in de tijd en bedroeg gemiddeld 2,25% in de afgelopen vijf jaar. De gemeente Amsterdam hanteert bijvoorbeeld een risico-opslag van 1,5% bij het vaststellen van de canon in geval van de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten.

De gemeente kiest ervoor om bij het bepalen van de nieuwe canon bij het einde van het huidige tijdvak uit te gaan van een vaste risico-opslag van 1% en een opslag voor administratiekosten van 0,1% ten behoeve van het beheer van de erfpachtrechten. De kostenopslag bedraagt in totaal dus 1,1%.

C. Inflatiecorrectie

De door de BNG gehanteerde rentepercentages zijn nominale rentes. Dit betekent dat in het rentepercentage een opslag is verwerkt ten behoeve van de verwachte inflatie gedurende de looptijd van de lening. Wordt deze inflatieverwachting van de nominale rente afgetrokken dan resteert de reële rente.

In de nieuwe erfpachtvoorwaarden wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie (= jaarlijks geïndexeerd). Om deze reden moet worden voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt. Daarom wordt de canon vastgesteld op basis van de reële rente in plaats van de nominale rente.

Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt circa 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Voor het bepalen van het canonpercentage wordt daarom een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% gehanteerd op het te hanteren rentepercentage.

3.3.3 Voornemen ingroeiregeling

Met name voor de erfpachters waarvan de canon voor het gehele eerste tijdvak is afgekocht, kan de stap bij het einde van het tijdvak naar het betalen van een nieuwe jaarlijkse canon op grond van de nieuwe erfpachtvoorwaarden groot zijn. Deze erfpachters betalen nu immers nagenoeg niets (op het kleine, indertijd niet afkoopbare, canongedeelte van EUR 11,34 na) en zij zullen na het einde van het huidige erfpachttijdvak een nieuwe marktconforme jaarlijks te indexeren canon moeten betalen (indien ervoor wordt gekozen om de canon niet af te kopen). Kanttekening hierbij is dat het eerste tijdvak voor het overgrote deel van deze erfpachtrechten pas eindigt in of na 2034. De nieuwe voorwaarden zijn pas van toepassing vanaf het einde van het huidige tijdvak, zodat erfpachters met deze erfpachtrechten in beginsel voldoende tijd hebben om zich hierop voor te bereiden. De erfpachters zijn ook eerder bij de introductie van de Conversieregeling Erfpacht 2003 en 2017 al geïnformeerd over de mogelijkheid om hun erfpachtrecht te converteren en de canon eeuwigdurend af te kopen of, zoals bij de Conversieregeling Erfpacht 2017 mogelijk is, de afkoopsom vast te klikken. Dit geldt ook voor de erfpachters die nu al wel canon betalen.

Ook voor de erfpachters die nu jaarlijks canon betalen kan de stap naar een nieuwe canon op individueel niveau relatief groot zijn. Vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 van toepassing zijn bij de tienjaarlijkse herzieningen zijn de canonverhogingen relatief beperkt geweest. Bij de canonherziening tegen het einde van het tijdvak gelden deze begrenzingen niet meer ten aanzien van de canonstijging, waardoor het verschil tussen de huidige canon en de vast te stellen canon bij het einde van het tijdvak

groot kan zijn. De canonherziening voor het grootste deel van deze erfpachters zal in 2026, 2027 en 2028 plaatsvinden.

Om de overgang naar de nieuwe canon te verzachten is de gemeente voornemens om een ingroeiregeling te introduceren, waarmee erfpachters in een aantal jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien. Deze ingroeiregeling zal worden uitgewerkt als onderdeel van de benodigde besluitvorming over de wijziging van de AB 1974.

3.4 Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974

De financiële uitgangspunten van de herziene algemene bepalingen houden in essentie het volgende in:

- Eeuwigdurende erfpacht (geen tijdvakken van 50 jaar meer).
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit betreft de genormeerde inflatie gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. De canon wordt niet meer elke 10 jaar volledig herzien.
- De zekerheid van indexatie maakt een lager canonpercentage mogelijk, namelijk de rentegrondslag volledig geschoond voor (het risico van) inflatie.
- Het ontbreken van tienjaarlijkse herzieningen maakt een lager canonpercentage mogelijk, namelijk met een lagere opslag voor de door de gemeente te maken (uitvoerings-)kosten.
- Conversie van het erfpachtrecht naar de AV 1989 is na wijziging van de AB 1974 nog steeds mogelijk, maar dit is een vrijwillige keuze en is aan erfpachter. De afkoopsom bij conversie is gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak (op basis van de WOZ-waarde en de grondquote). Vanaf de datum van het einde van het huidige tijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend.

3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter en gemeente

De canon kan fluctueren ten opzichte van de huizenprijzen en de huurprijzen. In de beoogde herziening van de AB 1974 wordt de canon elk jaar met een vast percentage van 2% geïndexeerd en dit maakt de toekomstige lastenontwikkeling voor de erfpachter heel voorspelbaar.

De markt blijft echter aan verandering onderhevig. Indien de grondwaarden en huurprijzen minder hard stijgen dan de inflatie zou de canon op basis van de huidige AB 1974 financieel gunstiger zijn voor de erfpachter. Historisch gezien liggen de ontwikkelingen van de grondwaarden en de huurprijzen echter (ruim) boven de inflatie en boven de 2%.

Indien de huizenprijsindex langjarig structureel veel hoger blijft dan de consumentenprijsindex dan loopt de gemeente met het nieuwe voorstel, in vergelijking tot de huidige regeling, potentieel opbrengsten mis. Echter, deze extra opbrengsten heeft de gemeente bij eeuwigdurend afgekochte erfpacht ook niet, waardoor dat in de ogen van de gemeente een acceptabel risico is.

4 Hoe gaan we verder tot einde tijdvak?

4.1 Communicatie en participatie

Communicatie en participatie is een belangrijk onderdeel bij de wijziging van de AB 1974. Door middel van communicatie worden erfpachters en belangenbehartigers geïnformeerd over wat er speelt. Door middel van participatie kunnen erfpachters en belangenbehartigers hun reactie en zienswijze geven op deze toelichting en op de uiteindelijke set herziene voorwaarden.

4.2 Communicatie tot nu toe

In november 2022 is een eerste brief naar erfpachters met AB 1974 gestuurd, waarin de gemeente heeft aangekondigd op welke datum het eerste tijdvak van 50 jaar eindigt. Daarbij is aangegeven dat de gemeente voorafgaand aan het verstrijken van het huidige tijdvak de AB 1974 en de bijzondere erfpachtvoorwaarden kan aanpassen en actualiseren en dat de gemeente van plan is om dat te doen. De erfpachters die vallen onder de AB 1974 hebben vervolgens de gelegenheid gehad om een reactie te geven via e-mail en via het rondetafelgesprek, dat plaatsvond op 21 maart 2023. Ook de erfpachters die vallen onder de AB 1983 hebben in november 2022 een brief ter informatie gekregen. Ook de gemeenteraad is op dat moment geïnformeerd.

4.3 Ingekomen reacties tot nu toe

Via het rondetafelgesprek in maart 2023 en per e-mail hebben erfpachters en belangenbehartigers aangegeven wat zij belangrijk vinden bij het actualiseren van de erfpachtvoorwaarden. Samengevat zijn de belangrijkste zorgen, wensen en vragen die vanuit erfpachters zijn gedeeld:

1. De zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen.
2. De zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid.
3. De wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.
4. De wens te kunnen reageren op het conceptvoorstel.
5. De wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.
6. De wens om op eenzelfde manier te worden behandeld als erfpachters met AV 1989.
7. De wens om een laagdrempelige participatie en begrijpelijke communicatie die aansluit bij de behoefte van de erfpachter.
8. De wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.
9. Ook zijn er een aantal inhoudelijke vragen gesteld en vragen over de vervolgstappen.

Deze gesignaleerde zorgen, wensen en vragen zijn zover dat kon reeds meegenomen in de uitwerking van de beoogde wijziging van de AB 1974.

Twee belangenbehartigers van erfpachters hebben een uitgebreide inhoudelijke reactie gestuurd. Ook een deel van hun opmerkingen zijn meegenomen in de uitwerking van de beoogde herziening van de AB 1974.

4.4 Participatie bij de beoogde wijziging van de AB 1974

Erfpachters met een erfpachtrecht dat valt onder de AB 1974 of de AB 1983 ontvangen een brief. Die brief dient als reminder dat het einde van het tijdvak eraan komt en welke gevolgen dat kan hebben voor de erfpachter. In de brief wordt tevens meer informatie aangegeven over de door de gemeente beoogde wijziging van de AB 1974. Ook naar aanleiding van deze brief is er gelegenheid voor de erfpachters om te reageren of om in contact te komen met de gemeente voor vragen. Voor wat betreft de informatievoorziening en het ophalen van reacties is gekozen voor twee belangrijke uitgangspunten:

- Duidelijke informatie: er is uitgebreid aandacht besteed aan de communicatie richting de erfpachters via deze toelichting, brieven en de website.
- Laagdrempelig toegankelijk: op verschillende manieren kan de erfpachter in contact komen met de gemeente. Deze manieren zullen actief aan de erfpachters worden aangereikt.

4.5 Vervolgstappen

De komende tijd zal de gemeente de beoogde wijziging van de AB 1974 verder concretiseren en verwerken tot een nieuwe set voorwaarden. Daarna wordt aan erfpachters, belangenbehartigers en deskundigen gevraagd wat zij ervan vinden en wordt de gemeenteraad betrokken. De huidige planning gaat uit van vaststelling in 2025.

5 Bijlage: Hoe berekenen wij uw nieuwe erfpachtcanon aan het einde van uw erfpachttijdvak?

Deze bijlage is begin december '23 bijgevoegd bij de brief die naar erfpachters is verstuurd waarvoor AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn.

Let op: Dit gaat over een conceptvoorstel en is bedoeld om u een beeld te geven. U kunt hieraan geen rechten ontlenen.

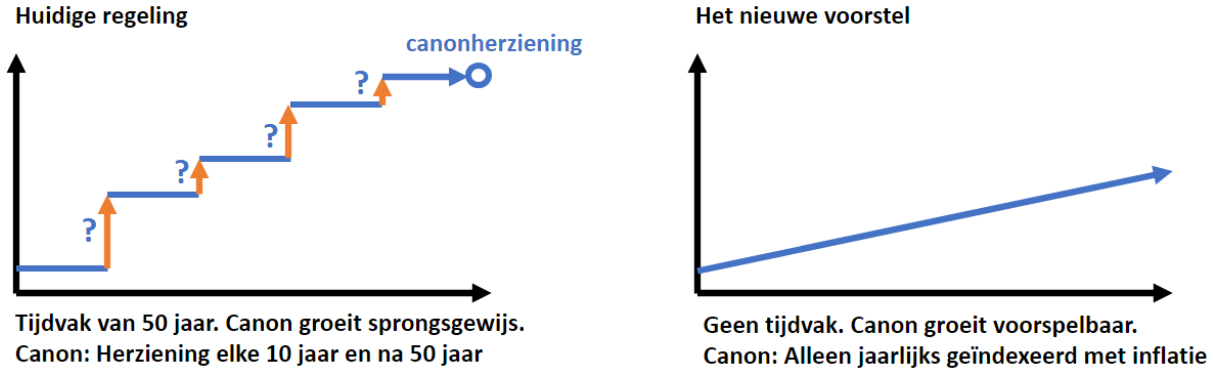
De erfpachtcanon is opgebouwd uit de grondwaarde en het canonpercentage. Zoals het voorstel van de gemeente er nu (december 2023) uitziet, gaat de berekening van de erfpachtcanon voor erfpachters onder de voorwaarden AB 1974 straks als volgt.

Het voorstel
De gemeente wil tegemoetkomen aan de wensen van erfpachters om meer voorspelbaarheid te bieden. Zo krijgt u meer zekerheid over uw toekomstige financiële verplichtingen. De canon wordt alleen jaarlijks geïndexeerd met 2% en er geldt een eeuwigdurend stelsel (zonder tijdvakken). We berekenen opnieuw de erfpachtcanon. Dit doen we aan de hand van de grondwaarde en een canonpercentage.

Grondwaarde
Grond heeft altijd een waarde.
De grondwaarde wordt tegen het einde van uw huidige erfpachttijdvak vastgesteld.
Gaat het om een woning? Dan gebruiken we de laatste (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning en berekenen we het aandeel van de grond door middel van de geactualiseerde grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. De grondquotetabel bestaat uit meerdere percentages. Aan de hand van de hoogte van de WOZ-waarde, wordt het percentage bepaald.
Bij niet-woonfuncties wordt een taxatie uitgevoerd door een gecertificeerde taxateur die niet van de gemeente is.
Voor elke bestemming (functie) geldt een minimale grondwaarde. Deze minimale grondwaarde is gelijk aan de (minimale) grondprijs zoals die ook bij nieuwe gronduitgiften van toepassing is. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld in haar grondprijzenbrief.

Canonpercentage
Het canonpercentage is opgebouwd uit een basisgrondslag, een kostenopslag en een inflatiecorrectie. Om schommelingen tegen te gaan, kiezen we in de basisgrondslag voor de gemiddelde rente van de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) over de afgelopen 25 jaren bij een vaste lening voor 25 jaar. De gemiddelde rente van 1998 tot 2023 (25 jaar) is 3,54%. De kostenopslag is een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten. Deze kostenopslag bedraagt 1,1%. Omdat de canon in dit voorstel jaarlijks wordt geïndexeerd met 2% (aanpassing met de inflatie), wordt voor het bepalen van het canonpercentage een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% op de basisgrondslag (rente BNG) toegepast.

Schematische weergave: canonontwikkeling op basis van de huidige regeling in het huidige voortdurende stelsel versus het nieuwe voorstel met eeuwigdurend stelsel uitgezet in de tijd.



Voorbeeldberekeningen gebaseerd op indicatieve cijfers in 2023

Deze voorbeeldberekeningen zijn bedoeld om u een beeld te geven. U kunt hieraan geen rechten ontlenen. Goed om te weten is dat de grondwaarde wordt vastgesteld tegen het einde van het lopende tijdvak. En dat de grondquote die van toepassing is afhangt van de hoogte van de WOZ-waarde. De grondquote voor uw woning kan daarom anders zijn dan het percentage in het voorbeeld. Dit geldt ook voor de basisgrondslag. Uw nieuwe canon kunnen wij daarom pas tegen het einde van het huidige tijdvak berekenen en aan u doorgeven.

Opbouw canonpercentage in nieuwe voorstel		
basisgrondslag	3,54%	
inflatiecorrectie	2,00%	-
kostenopslag	1,10%	+
canon%	2,64%	

Voorbeeld 1- eengezinswoning: Stel dat een eengezinswoning een WOZ-waarde heeft van € 500.000. De nieuwe erfpachtcanon per jaar in het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt dan:

WOZ	€	500.000,00
grondquote		30,0%
grondwaarde	€	150.000,00

Het nieuwe voorstel		
canon%		2,64%
canon bij aanvang	€	3.960,00

Voorbeeld 2- meergezinswoning (appartement): Stel dat een meergezinswoning een WOZ-waarde heeft van € 450.000. De nieuwe erfpachtcanon per jaar in het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt dan:

WOZ	€	450.000,00
grondquote		21,0%
grondwaarde	€	94.500,00

Het nieuwe voorstel		
canon%		2,64%
canon bij aanvang	€	2.494,80

Voorbeeld 3- niet-wonen: Stel dat een niet-woonfunctie een getaxeerde grondwaarde heeft van € 300.000. De nieuwe erfpachtcanon per jaar in het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt dan:

grondwaarde	€ 300.000,00

Het nieuwe voorstel		
canon%		2,64%
canon bij aanvang	€	7.920,00

Heeft u vragen of wilt u reageren? Kijk op de website: www.utrecht.nl/erfpacht1974

CONVERSIEREGELING ERFPACHT 2017 GEMEENTE UTRECHT

raadsbesluit van <datum>

De raad van de gemeente Utrecht;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van <datum> met kenmerk <kenmerknummer>,

besluit vast te stellen de Algemene bepalingen voor de conversie naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) voor in erfpacht uitgegeven gronden van de gemeente Utrecht, 2017 (Conversieregeling Erfpacht 2017).

1. Doel en reikwijdte van de regeling

1.1 Deze regeling is vastgesteld voor erfpachters van door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven percelen grond, waarop van toepasing zijn verklaard:
- de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht 1961 (AV 1961),
- de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974), of
- de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983).
Voormelde erfpachters worden in de gelegenheid gesteld om hun erfpachtrecht te converteren naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), waarmee erfpachters een eeuwigdurend erfpachtrecht verkrijgen tegen betaling van een periodieke canon die in de loop der tijd niet meer wijzigt. Daarnaast hebben de erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment af te kopen tegen een vooraf vastgestelde afkoopsom. De erfpachter kan de canon éénmalig verlagen door een deel van de conversiewaarde reeds bij conversie naar de AV 1989 te betalen.

1.2 Erfpachters van door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven percelen grond, waarop geen van de in het vorige lid vermelde algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn verklaard, worden eveneens in de gelegenheid gesteld om hun erfpacht te converteren naar de AV 1989, in het geval voor het erfpachtrecht periodiek canon wordt betaald dan wel de canon voor bepaalde tijd is afgekocht. De hoogte van de (nieuwe) jaarlijkse canon en de afkoopsom worden in dat geval berekend overeenkomstig artikel 2.2 en 3.4 voor zover de erfpachter voor de conversie een periodieke canon betaalt, respectievelijk artikel 2.3 en 3.4 voor zover de canon voor de conversie voor bepaalde tijd is afgekocht.

1.3 Deze regeling is, behoudens de gevallen als bepaald in artikel 1.5, van toepassing op erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik uitsluitend “wonen” is. De erfpachter dient de woning zelf te bewonen. Hierbij zal de inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP) als uitgangspunt worden gehanteerd.
Erfpachtrechten waarbij in de erfpachtvoorwaarden het gebruik “tuin”, “garage(box)”, of “parkeerplaats” is vastgelegd, komen echter eveneens in aanmerking voor conversie op grond van deze regeling, mits de “tuin”, “garage(box)”, en/of “parkeerplaats” behoort c.q. bij de uitgifte in erfpacht behoorde bij een woonperceel waarop de AV 1989 van toepassing zijn (of op grond van deze regeling van toepassing kunnen worden verklaard) dan wel ten behoeve van een zodanig woonperceel is gerealiseerd.

1.4 Om voor conversie naar de AV 1989 in aanmerking te komen dient voor het erfpachtrecht c.q. het in erfpacht uitgegeven perceel grond met opstal(len) bij beschikking een WOZ-waarde te zijn vastgesteld.

1.5 Deze regeling is niet van toepassing op:
a) erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik is beperkt tot “sociale huurwoning” dan wel “niet vrij verhandelbare koopwoning” (sociale woningbouw);
b) erfpachtrechten met betrekking tot verhuurde woningen;
c) erfpachtrechten waarvan de canon al eeuwigdurend is afgekocht;
d) erfpachtrechten waarover de gemeente en de erfpachter al een overeenkomst tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden met eeuwigdurende afkoop zijn aangegaan;
e) erfpachtrechten met betrekking tot woningen die deel uitmaken van winkelcentrum Hoog Catharijne;
f) erfpachtrechten met betrekking tot woningen die deel uitmaken van winkelcentrum Overvecht;
g) erfpachtrechten met betrekking tot woningen in Vleuten en De Meern.

1.6 Erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens in aanmerking voor conversie op grond van deze regeling, doch uitsluitend met betrekking tot de appartementsrechten die ten aanzien van het gebruik voldoen aan het bepaalde in artikel 1.3 en niet zijn uitgesloten op grond van het bepaalde in artikel 1.5 van deze regeling. De conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht vindt plaats onder de opschorende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun appartementsrecht hebben geconverteerd. Erfpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter onafhankelijk van de overige erfpachters van het appartementencomplex met de gemeente een overeenkomst tot conversie van hun appartementsrecht aangaan. Deze overeenkomst wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De conversie van het appartementsrecht geldt door deze inschrijving niet alleen voor de erfpachter die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erfpachters van het appartementencomplex een overeenkomst tot conversie van hun appartementsrecht met de gemeente zijn aangegaan, kan het erfpachtrecht worden geconverteerd.

1.7 Van deze regeling kan door erfpachters gedurende het eerste erfpachttijdvak, zijnde de periode van vijftig (50) jaar na de vestiging van het erfpachtrecht, gebruik worden gemaakt.

2. Vaststelling van de canon en de conversiewaarde

2.1 Bij de conversie van het erfpachtrecht wordt een (nieuwe) jaarlijkse canon vastgesteld.

2.1.1 Deze (nieuwe) jaarlijkse canon bedraagt 5% van de overeenkomstig dit artikel voor het erfpachtrecht vastgestelde conversiewaarde.

2.1.2 Indien de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht reeds conform artikel 3.5 een deel van de conversiewaarde aan de gemeente betaalt, bedraagt de (nieuwe) jaarlijkse canon 5% van het verschil tussen de overeenkomstig dit artikel voor het erfpachtrecht vastgestelde conversiewaarde en het door de erfpachter bij de conversie aan de gemeente betaalde deel van de conversiewaarde.

2.2 Voor erfpachtrechten waarvoor een periodieke (veelal jaarlijkse) canon wordt betaald (AV 1961, AB 1974, AB 1983), uitgezonderd de erfpachtrechten waarvoor een niet herzienbare canon van EUR 11,34 wordt betaald die jaarlijks is verschuldigd in het geval de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983), wordt de conversiewaarde als volgt vastgesteld.

2.2.1 a. Vaststelling grondwaarde door middel van grondquote
De grondwaarde van het woonperceel wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gehanteerd, zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt. De WOZ-waarde in deze beschikking kent een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de beschikking is genomen. Om te bepalen welk aandeel de grond uitmaakt van de WOZ-waarde wordt gebruik gemaakt van grondquotes (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling).
De grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de van

toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). Voor eengezinswoningen[1] en meergezinswoningen[2] worden verschillende grondquotes gehanteerd.
De in de bijlage opgenomen waardes hebben als prijspeil 1 januari 2015 en worden jaarlijks geïndexeerd met de prijsindex “Bestaande koopwoningen, gemeente Utrecht, kwartaalbasis, verkoopprijzen prijsindex 2010”, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Aangezien de prijsindexcijfers door het CBS enige tijd later worden gepubliceerd, zal voor het berekenen van de indexering gebruik worden gemaakt van het indexcijfer dat één kwartaal voorafgaat aan de datum van het begin en het einde van het indexeringstijdvak. Indien voormelde prijsindex op enig moment niet meer wordt gepubliceerd door het CBS, zal worden aangesloten bij een prijsindex die hiermee zoveel mogelijk overeenkomt.

2.2.2 b. Actualiseren van de grondwaarde naar het jaar van conversie
De hiervoor onder artikel 2.2.1 vastgestelde grondwaarde heeft dezelfde prijspeildatum als de prijspeildatum van de WOZ-waarde. Deze prijspeildatum ligt 2 jaar voor 1 januari van het jaar van conversie. Over deze periode van 2 jaar wordt door de gemeente geen (prijs)index toegepast (de index over deze periode wordt gesteld op 0%). Dit betekent dat de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie gelijk is aan de grondwaarde op de prijspeildatum van de van toepassing zijnde WOZ-waarde (zoals hiervoor onder artikel 2.2.1 is vastgesteld).

2.2.3 c. Fictieve grondwaarde per einde erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt verondersteld dat de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak is dus gelijk aan de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie.

2.2.4 d. Vaststelling canon tot het einde van het lopende erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt de periodieke canon die op grond van het reeds gevestigde erfpachtrecht is verschuldigd per de datum van conversie opnieuw vastgesteld. De vast te stellen canon op de datum van conversie wordt hierbij als volgt berekend. De canon die bij de laatste canonherziening is vastgesteld wordt vanaf de datum van deze laatste canonherziening, tot 1 januari van het jaar waarin het erfpachtrecht wordt geconverteerd, op jaarbasis verhoogd met de gemiddelde huurprijsstijging van woningen. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen wordt vastgesteld over de periode van 10 jaar voorafgaand aan het jaar van conversie op basis van door het CBS gepubliceerde cijfers. De aldus verkregen canon op 1 januari van het jaar van conversie geldt ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde voor het resterende deel van het lopende erfpachttijdvak en wijzigt gedurende het lopende erfpachttijdvak dus niet meer.

2.2.5 e. Conversiewaarde
De conversiewaarde is gelijk aan de som van de contante waarde van de (fictieve) grondwaarde per het einde van het erfpachttijdvak (zoals bepaald in artikel 2.2.3) en de contante waarde van de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde canonbedragen (zoals bepaald in artikel 2.2.4), met dien verstande dat in geval de som van beide contante waardes hoger is dan de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) de conversiewaarde gelijk is aan de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde.

---

[1] Onder een eengezinswoning wordt hierbij verstaan:
een zelfstandige woning, zonder een andere woning erboven of eronder, zoals een hoekwoning, tussenwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning.

[2] Onder een meergezinswoning wordt hierbij verstaan:
elke woning die samen met andere zelfstandige woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt, ongeacht of het pand juridisch is gesplitst in appartementsrechten. Hieronder vallen onder meer appartementen, flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Het contant maken van de grondwaarde en de canon vindt plaats met een vaste rente van 5% op jaarbasis. Om de conversiewaarde vast te stellen wordt derhalve enerzijds de (fictieve) grondwaarde vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. Anderzijds wordt ook de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde periodieke canon, vanaf het moment dat de canon verschuldigd wordt, jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. De datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd is derhalve mede bepalend voor de hoogte van de conversiewaarde.

2.3 Voor erfpachtrechten waarbij de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983) wordt de conversiewaarde als volgt vastgesteld.

2.3.1 a. Vaststelling grondwaarde door middel van grondquote
De grondwaarde van het woonperceel wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gehanteerd, zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt. De WOZ-waarde in deze beschikking kent een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de beschikking is genomen. Om te bepalen welk aandeel de grond uitmaakt van de WOZ-waarde wordt gebruik gemaakt van grondquotes (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). De grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden verschillende grondquotes gehanteerd. De in de bijlage opgenomen waardes hebben als prijspeil 1 januari 2015 en worden jaarlijks geïndexeerd met de hiervoor onder artikel 2.2.1 vermelde prijsindex.

2.3.2 b. Actualiseren van de grondwaarde naar het jaar van conversie
De hiervoor onder artikel 2.3.1 vastgestelde grondwaarde heeft dezelfde prijspeildatum als de prijspeildatum van de WOZ-waarde. Deze prijspeildatum ligt 2 jaar voor 1 januari van het jaar van conversie. Over deze periode van 2 jaar wordt door de gemeente geen (prijs)index toegepast (de index over deze periode wordt gesteld op 0%). Dit betekent dat de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie gelijk is aan de grondwaarde op de prijspeildatum van de van toepassing zijnde WOZ-waarde (zoals hiervoor onder artikel 2.3.1 is vastgesteld).

2.3.3 c. Fictieve grondwaarde per einde erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt verondersteld dat de onder artikel 2.3.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak is dus gelijk aan de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie.

2.3.4 d. Conversiewaarde
De conversiewaarde is gelijk aan de contante waarde van de (fictieve) grondwaarde per het einde van het erfpachttijdvak (zoals bepaald in artikel 2.3.3). Het contant maken vindt plaats met een vaste rente van 5% op jaarbasis.
Om de conversiewaarde vast te stellen wordt de (fictieve) grondwaarde derhalve vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. De datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd is derhalve mede bepalend voor de hoogte van de conversiewaarde.

2.4 Introductieregeling
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.1 en 2.2.5 respectievelijk en 2.3.1 en 2.3.4 geldt voor de erfpachters die in aanmerking komen voor deze regeling en waarvan de gemeente uiterlijk 31 december 2018 een schriftelijk verzoek tot conversie heeft ontvangen, dat de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd voor het bepalen van de hoogte van de conversiewaarde op 1 januari 2017 wordt gesteld. Dit betekent dat:
a. de grondwaarde van het perceel wordt vastgesteld door de WOZ-waarde met prijspeildatum 1 januari 2015 te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling);
b. de (fictieve) grondwaarde vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks zal worden verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot 1 januari 2017 (in plaats van tot de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd); en
c. de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde periodieke canon, vanaf het moment dat de canon verschuldigd wordt, jaarlijks wordt verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot 1 januari 2017 (in plaats van de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd).

In het geval de in artikel 5.2 vermelde notariële akte van conversie niet uiterlijk 3 maanden na het sluiten van de in artikel 5.1 vermelde overeenkomst tot conversie is gepasseerd, komt het bepaalde in dit artikellid te vervallen en zal de canon en de conversiewaarde (opnieuw) overeenkomstig artikel 2.1 tot en met 2.3 worden vastgesteld.

2.5 Het erfpachtrecht kan niet eerder worden geconverteerd naar de AV 1989 dan nadat de erfpachter de ter zake van het erfpachtrecht verschuldigde canonbedragen, die in de jaren voorafgaande aan het jaar van conversie opeisbaar zijn geworden, of met betrekking tot het erfpachtrecht anderszins nog aan de gemeente verschuldigde bedragen, heeft voldaan.

2.6 Voor de vaststelling van de canon en de conversiewaarde voor erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik “tuin”, “garage(box)”, of “parkeerplaats” is, is het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in deze gevallen gebruik zal worden gemaakt van de grondquote(s) die in de bijlage bij deze regeling zijn opgenomen onder de categorie eengezinswoningen (EGW).

2.7 Indien de WOZ-waarde zowel betrekking heeft op een erfpachtrecht waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik “wonen” is, als op een erfpachtrecht waarbij in de erfpachtvoorwaarden het gebruik “tuin”, “garage(box)”, of “parkeerplaats” is vastgelegd, dan wordt voor beide erfpachtrechten tezamen één jaarlijkse canon en één conversiewaarde vastgesteld en kunnen beide erfpachtrechten uitsluitend gelijktijdig en gezamenlijk worden geconverteerd.

3. Betaling van de canon en/of een afkoopsom

3.1 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd. Het bedrag van de jaarlijkse canon, alsmede de conform artikel 2 voor het erfpachtrecht bepaalde conversiewaarde, wordt vastgelegd in de in artikel 5.2 vermelde notariële akte.

3.2 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen (vervaldata 1 januari en 1 juli) te worden voldaan door storting op een door de gemeente aan te geven bankrekening, met dien verstande dat de betaling van de eerste halfjaarlijkse termijn bij vooruitbetaling via de notariële afrekening zal plaatsvinden op de datum van het passeren van de akte van conversie van het erfpachtrecht en betrekking zal hebben op het resterende deel van de betreffende halfjaarlijkse termijn waarin de akte van conversie van het erfpachtrecht zal worden gepasseerd.

3.3 De door de erfpachter op grond van het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaalde canonbedragen worden niet verrekend met de nieuwe canon en/of de afkoopsom. Op deze regel bestaat slechts één uitzondering, namelijk voor zover het periodiek verschuldigde canon betreft over de 'lopende canonperiode' zoals bedoeld in artikel 2.2 en die vooruitbetaalde canon betrekking heeft op de periode na conversie.[3] Verrekening vindt in dat geval naar rato plaats bij het passeren van de in artikel 5.2 vermelde notariële akte. Indien de canon voor bepaalde tijd is afgekocht zoals bedoeld in artikel 2.3, vindt geen verrekening plaats De niet herzienbare canon van EUR 11,34, die jaarlijks is verschuldigd in het geval de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983) wordt niet verrekend.

3.4 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon geldt voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht na conversie (eeuwigdurend) en kan niet door de gemeente worden herzien of geïndexeerd.

3.5 De erfpachter heeft bij de conversie van het erfpachtrecht naar de AV 1989 éénmalig de mogelijkheid om een deel van de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde aan de gemeente te betalen. De betaling zal in dat geval plaatsvinden via de notaris bij het passeren van de in artikel 5.2 vermelde notariële akte van conversie. Met betrekking tot deze betaling is geen minimumbedrag vereist. Het bedrag van het door de erfpachter betaalde deel van de conversiewaarde wordt vastgelegd in de notariële akte van conversie. In deze akte zal door de gemeente aan de erfpachter kwijting worden verleend voor het betaalde deel van de conversiewaarde.

3.6 De erfpachter heeft het recht om de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon voor de gehele duur van het erfpachtrecht (eeuwigdurend) af te kopen.

3.6.1 Afkoop is mogelijk door betaling van een bedrag ineens bij conversie van het erfpachtrecht De verschuldigde afkoopsom is in dat geval gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde.

3.6.2 Indien de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht conform artikel 3.5 al een deel van de conversiewaarde aan de gemeente heeft betaald, kan de erfpachter eveneens op elk door hem gewenst moment na conversie de canon in één keer eeuwigdurend afkopen. In dat geval is de verschuldigde afkoopsom gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde minus het deel van de conversiewaarde dat door de erfpachter bij de conversie al aan de gemeente is betaald.

3.6.3 Voor zover de erfpachter bij conversie geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om de canon bij conversie in één keer volledig af te kopen (zoals bedoeld in artikel 3.6.1), of de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht niet al een deel van de conversiewaarde aan de gemeente heeft betaald (conform artikel 3.5), kan de erfpachter op elk door hem gewenst moment na conversie de canon in één keer eeuwigdurend afkopen. De verschuldigde afkoopsom is in dat geval gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde.

3.6.4 De bij de conversie vastgestelde conversiewaarde blijft ongewijzigd, ongeacht het moment waarop de erfpachter van de mogelijkheid tot afkoop gebruik maakt.

---

[3] Ter illustratie: Indien de canon jaarlijks bij vooruitbetaling per 1 januari wordt voldaan en de conversie vindt plaats per 1 maart, dan heeft de erfpachter recht op verrekening van de canon over de periode van 1 maart tot en met 31 december.
In het geval de conversiewaarde is vastgesteld overeenkomstig artikel 2.4 geldt als periode na conversie, de periode na 1 januari 2017.

3.7 De door de erfpachter na conversie aan de gemeente betaalde canonbedragen worden niet met de afkoopsom verrekend. Op deze regel bestaat slechts één uitzondering, namelijk voor zover het canon betreft over de 'lopende canonperiode' zoals bedoeld in artikel 3.2 en die vooruitbetaalde canon betrekking heeft op de periode na de afkoop[4]. Verrekening vindt in dat geval naar rato plaats bij het passeren van voormelde notariële akte.

3.8 De betaling van de afkoopsom, en daarmee de afkoop van de jaarlijkse canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, moet worden geconstateerd in een notariële akte, te passeren voor een nader door de erfpachter aan te wijzen notaris. Alle kosten, rechten en eventuele belastingen verband houdende met het passeren van deze akte komen ten laste van de erfpachter.
In het geval de jaarlijkse canon direct bij de conversie wordt afgekocht, kan de betaling van de afkoopsom worden geconstateerd in de notariële akte van conversie van het erfpachtrecht.

3.9 In geval van een door de erfpachter na de conversie voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het gebruik van het erfpachtrecht en/of een wijziging van de opstallen, als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989, dan wel een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde splitsing van het erfpachtrecht of een splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 17 van de AV 1989, is de erfpachter verplicht om de jaarlijkse canon in één keer (eeuwigdurend) af te kopen.
Naast de afkoopsom is de erfpachter in dit geval tevens de uit de wijziging dan wel splitsing voortvloeiende economische meerwaarde als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989 aan de gemeente verschuldigd.
Het bepaalde in artikel 3.6 tot en met 3.8 is bij de verplichte afkoop van de jaarlijkse canon op grond van dit artikellid, mutatis mutandis, van overeenkomstige toepassing.
Het college van burgemeester en wethouders kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in dit artikellid vastgelegde verplichte afkoop van de jaarlijkse canon, in het geval sprake is van een wijziging van de opstallen waaruit geen economische meerwaarde als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989 voortvloeit.

4. Algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden

4.1 Op het erfpachtrecht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de AV 1989, zulks met uitzondering van artikel 5 van deze voorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.

4.2 De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het erfpachtrecht en/of eventueel bij latere wijziging van de erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989. Indien de toepassingverklaring van de AV 1989 zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden in overleg tussen de gemeente en de erfpachter worden gewijzigd.

5. Overeenkomst en notariële akte

5.1 Erfpachters die hun erfpachtrecht met inachtneming van de in deze regeling vastgelegde voorwaarden willen converteren naar de AV 1989 dienen hiertoe een overeenkomst tot conversie met de gemeente te sluiten. In deze overeenkomst wordt onder meer de bij conversie naar de AV 1989 verschuldigde jaarlijkse canon en/of de conversiewaarde en/of het reeds betaalde deel van de conversiewaarde opgenomen.

---

[4] Ter illustratie: Indien de halfjaarlijkse canon bij vooruitbetaling per 1 januari is voldaan en de afkoop vindt plaats per 1 april, dan heeft de erfpachter recht op verrekening van de canon over de periode van 1 april tot en met 30 juni.

5.2 Ter uitvoering van de in lid 1 bedoelde overeenkomst wordt in een notariële akte van conversie vastgelegd dat de AV 1989 van toepassing worden verklaard op het erfpachtrecht. Daarnaast wordt in die akte (voor zover van toepassing) vastgelegd wat de verschuldigde jaarlijkse canon is, op welk bedrag de conversiewaarde is vastgesteld en of de erfpachter al een deel van de conversiewaarde heeft betaald. Deze akte zal in opdracht van de erfpachter worden gepasseerd voor een nader door de erfpachter aan te wijzen notaris. Na het passeren zal de akte worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

6. Kosten

6.1 Alle kosten, rechten en belastingen verband houdende met de conversie naar de AV 1989, waaronder de kosten voor het opstellen en passeren van de notariële akte van conversie van het erfpachtrecht en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het kadaster, komen ten laste van de erfpachter.

7. Overgangsbepalingen

7.1 Voor zover passend binnen het doel en de strekking van deze regeling, kan het college van burgemeester en wethouders op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek besluiten een of meer artikelen van deze regeling buiten toepassing te laten danwel hiervan af te wijken. Aan dit besluit kan het college voorwaarden verbinden (financiële voorwaarden daaronder begrepen).

7.2 Het college van burgemeester en wethouders beslist in gevallen waarin deze regeling niet voorziet.

8. Intrekking

8.1 De Algemene regels voor de van toepassingverklaring van de Algemene Voorwaarden 1989 (AV 1989) op erfpachtrechten betreffende gronden van de gemeente Utrecht, 2003 (Conversieregeling 2003), raadsbesluit jaargang 2003, nummer 42, komt met ingang van de datum waarop de implementatie van de Conversieregeling Erfpacht 2017 is afgerond te vervallen.

9. Inwerkingtreding

9.1 Deze regeling treedt in werking uiterlijk zes maanden nadat de gemeenteraad heeft besloten tot vaststelling van deze regeling of op een eerder door het college te bepalen datum na afronding van de implementatie van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

10. Citeertitel

10.1 Deze regeling kan worden aangehaald onder de titel "Conversieregeling Erfpacht 2017".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <datum>

De griffier,
mr. M. van Hall CMC

De burgemeester,
mr. J.H.C. van Zanen

Bijlage: Grondquotetabel

Categorie	WOZ-waarde prijspeil 1/1/2015		Quote
	Van	Tot	
EGW	lager dan	€ 162.984	**22,6%**
EGW	€ 162.984	€ 181.093	**26,8%**
EGW	€ 181.093	€ 217.312	**28,8%**
EGW	€ 217.312	€ 253.530	**30,0%**
EGW	€ 253.530	€ 289.748	**31,2%**
EGW	€ 289.748	€ 325.967	**31,4%**
EGW	€ 325.967	€ 344.939	**31,7%**
EGW	€ 344.939	€ 431.174	**32,1%**
EGW	€ 431.174	en hoger	**33,3%**
MGW	lager dan	€ 155.223	**13,2%**
MGW	€ 155.223	€ 172.470	**17,2%**
MGW	€ 172.470	€ 206.963	**19,7%**
MGW	€ 206.963	€ 241.457	**21,0%**
MGW	€ 241.457	€ 344.939	**21,1%**
MGW	€ 344.939	en hoger	**23,8%**

Grondprijsbrief 2023



16 mei 2023
Kenmerk: 10930016
Vastgesteld

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Uitgave

info@utrecht.nl

In opdracht van

Investeren en Exploiteren
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Internet

www.utrecht.nl

Rapportage

Grondprijzenbrief 2023

Informatie

???

Samenvatting

Doel en beleidskader grondprijzenbrief 2023

De gemeente Utrecht heeft de verantwoordelijkheid voor de regie op gebiedsontwikkelingen in de stad. Voor veel lokale activiteiten is grond nodig. Plannen op het gebied van wonen, werkgelegenheid en recreatie hebben gevolgen voor het grondgebruik in de gemeente. Bij verandering van het grondgebruik moet het toegestane grondgebruik worden gewijzigd binnen de geldende regels en maatregelen van de gemeente. Het grondbeleid is een middel om doelstellingen op het gebied van gezonde duurzame verstedelijking, volkshuisvesting, economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren.

In de huidige nota “Het Utrechts Grondbeleid” zijn de hoofdlijnen van het door de gemeente Utrecht gevoerde grondbeleid vastgelegd en hierin zijn onder meer het uitgiftebeleid en de methoden om tot een grondprijsbepaling te komen nader toegelicht. Daarbij is ook de rolverdeling tussen gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie bij de keuze toegelicht. De nota “Het Utrechts Grondbeleid” schept voorwaarden voor de jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief. Momenteel is een nieuwe nota grondbeleid in voorbereiding. Zodra de nota is vastgesteld verloopt de volgende grondprijzenbrief via de uitgangspunten van deze nieuwe nota.

De vastgoedmarkt is voortdurend in beweging en als gevolg van de marktwerking ook de waarde van de grond. De Grondprijzenbrief gaat in op deze marktontwikkelingen en geeft op basis daarvan de voor 2023 geldende grondprijzen weer. Op het moment dat de gemeente zelf grond uitgeeft en/of verkoopt vormen de onderhavige Grondprijzenbrief 2023 en de keuzes hierin het kader voor het bepalen van grondprijzen en de grondslag voor het actualiseren van de grondexploitaties.

De grondprijzen zijn geactualiseerd ten opzichte van 2022 als gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, bouwkosten en keuzes in indexeringen. In 2022 zijn de bouwkosten en de inflatie sterk gestegen. De stijging van de bouwkosten (circa 9 % in 2022) heeft verschillende oorzaken, onder andere: prijsstijging en beschikbaarheid van grondstoffen op de wereldmarkt, de loonontwikkeling, de schaarste aan geschoolde mensen, en een tekort aan productiecapaciteit bouwproducten (vloeren, heipalen, en dergelijke). De inflatie is het afgelopen jaar gestegen met 10% gestegen (vooral als gevolg van stijgende brandstof- en energieprijzen).

Hoofdregel is dat marktconforme prijzen worden gehanteerd die residueel tot stand komen. Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies, uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs. Voor “sociale huurwoningen” en “bijzondere doeleinden” gelden in beginsel vaste, jaarlijks te indexeren, grondprijzen. Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale grondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve grondwaarde. Tenzij anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen de per 1 januari 2023 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (BTW), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

Beschrijving ontwikkelingen per vastgoedsegment

Woningen

Utrecht groeit hard. Hoewel er veel nieuwe woningen bijkomen (zo’n 3.000 woningen per jaar; in 2022 ging het om circa 2.949 woningen), kampt de woningmarkt met toenemende schaarste, met name in het goedkope en middensegment. Halverwege 2022 sloeg de woningmarkt om. Er ontstond vraagpuitval bij

met name de duurdere koopwoningen (koopprijzen vanaf circa € 500.000, --). Sinds juli 2022 daalden de woningprijzen van bestaande woningen met circa 11,5%. De drie belangrijkste verklaringen voor de dalende huizenprijzen zijn de hogere (hypotheek)rente, inflatie en de stijgende energielasten.

Het blijft een forse opgave om de sociale voorraad in de stad op peil te houden en de sociale voorraad te laten meegroeien met de groei van de stad. Normaal gesproken zouden de grondprijzen voor sociale woningbouw stijgen met de gecombineerde CPI/BdB-index, die uitkomt op 9,59%. De bovenkant van de bandbreedte voor sociale huur, zijnde de liberalisatiegrens, is met 5,84% gestegen (tot € 808,06 per maand). De lage en hoge aftoppingsgrenzen (respectievelijk € 647,19 en € 693,60 per maand) zijn lichter gestegen, namelijk met 2,2%. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen staat – mede door de sterk gestegen bouwkosten – onder druk. Er is daarom reden om net als in 2022 ook voor 2023 niet aan te sluiten bij de reguliere stijging met CPI/BdB-index, maar bij de beperkte huurprijsstijging van de aftoppingsgrenzen, waardoor de betaalbaarheid niet (verder) onder druk komt te staan.

In het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) staan de ontwikkelingen op de woningmarkt uitvoerig beschreven. Met betrekking tot woningbouw (vrije sector koop) kan worden geconstateerd dat de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen met circa 11,5% zijn gedaald. Dat geldt niet voor de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen. Laatstgenoemde verkoopprijzen zijn (nog) niet aan een daling onderhevig. De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zijn nog steeds stijgende, al valt wel te constateren dat de stijging minder hard gaat dan afgelopen jaar.
Omdat voor vrije sector (koop-)woningen genormeerd residueel wordt gerekend, betekent dit dat de grondprijzen licht zullen dalen.
Voor de categorie middenhuur is tengevolge van de oplopende rente het bruto aanvangsrendement gestegen, waardoor de opbrengst is gedaald. Ondanks licht stijgende huurprijzen, betekent dit wel dat de residuele grondwaarde lager wordt. Voor 2023 is de minimale grondwaarde voor meergezinswoningen daarom verlaagd met circa 14,3% naar EUR 30.000, --. De minimale grondwaarde voor eengezinswoningen blijft gelijk aan die van 2022.

Kantoren

Kantoorgebruikers zijn tegenwoordig op zoek naar gebouwen van zeer hoge kwaliteit, duurzaam en gericht op gezondheid en welzijn op toplocaties, bij voorkeur in binnensteden. Zij willen gehuisvest zijn op plekken met een goede bereikbaarheid, waar hoogwaardige faciliteiten dichtbij zijn en waar je werk kunt combineren met ontmoeten. Ondanks de gestegen bouwkosten en inflatie zet deze trend nog steeds door.

In 2022 is het opnameniveau van kantoren beperkt geweest. Er is nog steeds een afwachtende houding van beleggers te constateren. Potentiële huurders laten zich moeilijk verleiden om in een vroeg stadium van de ontwikkeling al een huurcontract te tekenen. De tijdshorizon is beperkt mede vanwege de onzekere economische omstandigheden. De focus ligt vooral op kantoren met een laag risicoprofiel zoals onder andere in het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum.

In genoemde gebieden worden de hoogste huurprijzen per vierkante meter per jaar in Utrecht gerealiseerd. Hoewel de huurprijzen van kantoorruimte in het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum licht gestegen zijn, houden wij de bandbreedte voor kantoren gelijk met 2022. Met de stijging van de huurprijzen zijn namelijk ook de bruto aanvangsrendementen (BAR) – als gevolg van de stijgende rente - opgelopen, waardoor residueel gezien geen hogere grondwaarde valt te behalen.

Bedrijfsruimte

Voor heel Utrecht geldt dat het aanbod van bedrijfsruimte (over heel de breedte) zeer schaars is. Ondanks de economische onzekerheden blijft er sprake van een aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte en logistiek vastgoed. Dat is ook terug te vinden in de hogere huurprijzen aan de onderkant van de markt. Wij verhogen daarom de minimale grondprijs voor (normale) bedrijfsruimte licht ten opzichte van 2022, van € 225 naar € 230 per m² bvo/grondoppervlak. Datzelfde geldt voor logistiek vastgoed, waarvoor wij de minimale grondprijs eveneens licht verhogen, van € 275 naar € 280 per m² bvo/grondoppervlak.

Detailhandel

Het jaar 2022 stond aanvankelijk in het teken van het herstel op de winkelmarkt. Inmiddels is duidelijk dat dit wordt gedempt als gevolg van stijgende energielasten, stijgende inkoopkosten en oplopende tarieven voor financiering. Ook de koopkracht van de consument wordt beperkt door de sterk gestegen inflatie. Het betekent de zoveelste uitdaging voor de winkelmarkt. Ook in 2022 is het online winkelen niet meer gedaald. Vanwege het geringe aantal transacties in 2022 wordt de minimale grondprijs voor detailhandel daarom op hetzelfde niveau gehouden als dat van 2022.

Horeca, leisure, hotels en tijdelijk verblijf

Voor deze categorie geldt dat in 2022 de klap als gevolg van de coronapandemie moest worden overwonnen. Vervolgens heeft deze categorie – net zoals de categorie detailhandel – te maken gekregen met stijgende energielasten en hogere financieringskosten. Er is dan nu ook geen reden de minimale grondprijs voor deze functies te wijzigen ten opzichte van 2022.

Vaste grondprijzen: aanpassingen door indexeringen

Voor de bestemming “bijzondere doeleinden” wordt de grondwaarde niet residueel bepaald, maar geldt in beginsel een vaste (normatieve) grondwaarde. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste grondwaarde van toepassing is.

Bij de aanpassing van deze grondprijs wordt normaal gesproken aangesloten bij het gemiddelde van de consumenten-prijs-index (CPI) van het CBS en de BdB-index woningbouw (9,59,%). Omdat het hier met name gaat over maatschappelijk vastgoed (althans bestemmingen zonder winstoogmerk) verhogen we deze grondwaarde beperkt, namelijk met 2,2% zijnde een gelijke stijging als bij de categorie sociale woningbouw.

Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen ziet de tabel van met grondprijzen voor 2023 er als volgt uit:

Functie	*Prijzen (per eenheid) 2023*
Wonen, sociaal	vaste grondprijs, afhankelijk van woonoppervlak en huurcategorie, zie pagina 21
Wonen, middenhuur MGW	minimum van € 30.000,-- per woning
Wonen, middenhuur EGW	minimum van € 90.000,- per woning
Wonen, vrije sector MGW	minimum van € 35.000,-- per woning
Wonen, vrije sector EGW	minimum van € 95.000,- per woning
Kantoren	bandbreedte, van € 540,-- tot € 1.400,--
Bedrijven	taxatie, met minimum van € 230
Logistiek vastgoed	taxatie, met minimum van € 280
Detailhandel	Stadscentrum taxatie, met minimum van € 1.100,--
Horeca, leisure, short Stay	taxatie, met minimum van € 230
Hotels	taxatie, met minimum van € 230
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd	€ 225,16 vaste grondprijs
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) onbebouwd	€ 54,43 vaste grondprijs
Kinderdagverblijf, fysiotherapie, tandarts, apotheek	taxatie, met minimum van € 230
Snippergroen	€ 173 tenzij taxatie anders uitwijst

Opmerking tabel: met uitzondering van de functie “wonen, sociaal” en “maatschappelijk functies (zonder winstoogmerk)” kan er in alle gevallen sprake zijn van een taxatie.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 schetst het beleidskader van de grondprijzenbrief. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de marktontwikkelingen en worden de grondprijzen voor de verschillende typen vastgoed bij gemeentelijke gronduitgifte behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de particuliere ontwikkelingen, waarbij initiatiefnemer en gemeente (privaatrechtelijke) afspraken dienen te maken over bijvoorbeeld kostenverhaal, conversie van erfpachtvoorwaarden of economische meerwaarde. Ten slotte beschrijft hoofdstuk 4 de uitgangspunten met betrekking tot vergoedingen en indexeringen.

Inhoud

Samenvatting **3**

1 Beleidskader **10**

1.1 Gemeentelijk beleid: eigendom en erfpacht 10

1.2 Uitgangspunten grondprijzen 11

1.3 Staatsteunregels 12

1.4 (Aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen 13

1.4.1 Circulair bouwen 14

1.4.2 MPG-score 14

1.4.3 Energiezuinig bouwen 14

1.4.4 Diervriendelijk (ver)bouwen 15

1.4.5 Klimaatadaptatie 15

1.4.6 Toegankelijkheid 15

2 Gronduitgifte van gemeentegrond **16**

2.1 Algemene ontwikkelingen 16

2.1.1 Algemene uitgangspunten bepaling grondprijs 16

2.1.2 Algemene ontwikkelingen in de economie 16

2.2 Ontwikkelingen in de economie per vastgoedsegment 17

2.2.1 Kantorenmarkt 17

2.2.2 Bedrijven 17

2.2.3 Detailhandel 17

2.2.4 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay) 18

2.2.5 Wonen 18

2.3 Wonen 19

2.3.1 Vrije sector koopwoningen 20

2.3.2 Vrije sector: (collectief) particulier opdrachtgeverschap 21

2.3.3 Middenhuurwoningen 21

2.3.4 Dure huurwoningen 23

2.3.5 Sociale huurwoningen 23

2.3.6 Studentenwoningen 26

2.3.7 Wonen met zorg 27

2.3.8 Woonwagenstandplaatsen 27
2.3.9 Woonboten 27
2.4 Kantoren 28
2.5 Bedrijven en Logistiek vastgoed 28
2.5.1 Bedrijven 28
2.5.2 Logistiek vastgoed 29
2.6 Detailhandel, horeca en leisure 29
2.6.1 Detailhandel 29
2.6.2 Horeca (exclusief Hotels) 30
2.6.3 Leisure 30
2.7 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay) 30
2.7.1 Hotels 30
2.7.2 Tijdelijk verblijf (short stay) 30
2.8 Parkeren 31
2.8.1 Parkeren in transferia 31
2.8.2 Additionele parkeerplaatsen 31
2.8.3 Openbaar fietsparkeren 32
2.9 Maatschappelijke functies (bijzondere doeleinden) 32
2.10 Overige functies 34
2.10.1 Grondprijzen eerstelijnszorg 34
2.10.2 Grondprijzen kinderdagopvang en buitenschoolse opvang 34
2.11 Snippergroen 35
2.12 Energie- en nutsvoorzieningen 35
2.12.1 Energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen 36
2.12.2 Warmte-Koude-Opslag systemen (WKO) 36
2.12.3 Energieproductie 37
2.12.4 Zendmasten en zendapparatuur 37
3 Particuliere initiatieven (op private of erfpachtgrond) 38
3.1 Gemeentelijk kostenverhaal en Utrechts Plan Proces (UPP) 38
3.1.1 Wat houdt kostenverhaal precies in? 38
3.1.2 Wanneer vindt kostenverhaal plaats? 38
3.1.3 Nieuwe Omgevingswet 39
3.1.4 Utrechts Plan Proces (UPP) 40

3.2 Erfpacht 41
3.2.1 Wat is erfpacht? 41
3.2.2 Conversie van erfpachtrechten 41
3.2.3 Economische meerwaarde 42
3.2.4 Omzetten van erfpachtrechten naar vol eigendom 43
3.3 Functiewijziging sociale woningbouw 44
3.3.1 Functiewijziging sociale huur naar koop 44
3.3.2 Functiewijziging sociale huur naar (midden)huur 45
3.4 Verdichten op eigen locaties sociale woningbouw 45
3.4.1 De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties 45

4 Vergoedingen en indexeringen 46
4.1 Reserverings- of optievergoeding voor exclusiviteit 46
4.2 Waarborgsom van 10% 46
4.3 Boeterente bij vertraging 46
4.4 Indexering grondprijs 47
4.5 Disconteringsvoet 47
4.6 Aktetekening 47

5 Financiële gevolgen gemeente Utrecht 48

Bijlage A: Bronnen 49

Bijlage B: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies 50

Bijlage C: Kaarten middenhuur gebieden 53

Bijlage C: Huurprijzen middenhuur 2023 54

Bijlage D: Begrippen 56

1 Beleidskader

1.1 Gemeentelijk beleid: eigendom en erfpacht

De gemeente Utrecht heeft de verantwoordelijkheid voor de regie op gebiedsontwikkelingen in de stad. Voor veel lokale activiteiten is grond nodig. Plannen op het gebied van wonen, werkgelegenheid en recreatie hebben gevolgen voor het grondgebruik in de gemeente. Bij verandering van het grondgebruik moet het toegestane grondgebruik worden veranderd binnen de geldende regels en maatregelen van de gemeente. Het grondbeleid is een middel om doelstellingen op het gebied van gezonde duurzame verstedelijking, volkshuisvesting, economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren.

De huidige nota “Het Utrechts Grondbeleid” [1] legt de hoofdlijnen van het door de gemeente Utrecht gevoerde grondbeleid vast en hierin worden onder meer het uitgiftebeleid en de methoden om tot een grondprijsbepaling te komen nader toegelicht. Daarbij wordt ook de rolverdeling tussen gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie bij de keuze toegelicht. De nota “Het Utrechts Grondbeleid” schept voorwaarden voor de jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief. Momenteel is een nieuwe nota grondbeleid in voorbereiding. Zodra de nota is vastgesteld verloopt de volgende grondprijzenbrief via de uitgangspunten van deze nieuwe nota.

De vastgoedmarkt is voortdurend in beweging en als gevolg van de marktwerking daarmee ook de waarde van de grond. De Grondprijzenbrief gaat in op deze marktontwikkelingen en geeft op basis daarvan de voor 2023 geldende grondprijzen weer. Op het moment dat de gemeente zelf grond uitgeeft en/of verkoopt vormen de onderhavige Grondprijzenbrief 2023 en de keuzes hierin het kader voor het bepalen van grondprijzen en de grondslag voor het actualiseren van de grondexploitaties.

Conform het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778; Didam-arrest) zal de gemeente, in geval van verkoop van onroerende zaken, gelegenheid geven aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen als er meerdere gegadigden zijn of dat redelijkerwijs te verwachten valt. In dat geval zal de gemeente, met inachtneming van de haar toekomende beleidsruimte, criteria opstellen aan de hand waarvan de partij wordt geselecteerd. Deze criteria zullen objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De gemeente zal een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van een onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. De gemeente zal hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Van voorgaand uitgangspunt kan de gemeente afwijken als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde voor de koop in aanmerking komt. In dat geval zal de gemeente haar voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op een zodanige wijze bekend maken dat iedereen daarvan kennis kan nemen. Verder zal de gemeente goed motiveren waarom er maar één serieuze gegadigde is. Indien

[1] In 2017 geactualiseerd en in 2018 vastgesteld.

een partij meent dat de gemeente ten onrechte heeft aangenomen dat er slechts een serieuze gegadigde voor de koop in aanmerking komt, dan kan de partij die het hier niet mee eens is dit kenbaar maken. De gemeente zal in de publicatie aangeven op welke wijze een partij dit kan doen.
Voorgaande handelswijze wordt ook toegepast bij de uitgifte in erfpacht, vestigen van zakelijke rechten, verhuur, bruikleen of pacht van onroerende zaken.

De gemeente geeft invulling aan haar regierol via meervoudige sturing. Het gaat kortom om het op maat inzetten van een breed publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium, waarbij op voorhand geen instrumenten worden uitgesloten. Per gebied en locatie wordt de rol van de gemeente vastgesteld. Soms is de gemeente partner in ontwikkeling, soms vervult zij een regierol, en op andere momenten is het loslaten en beperkt de taak van de gemeente zich tot het toetsen aan bestemmingsplannen en het verhalen van gemeentelijke (plan)kosten en planschade.
Gronden die in eigendom zijn van de gemeente Utrecht worden voor een marktconforme grondprijs verkocht of in erfpacht uitgegeven.

Eind januari 2015 heeft de Utrechtse gemeenteraad besloten om gronden bestemd voor (vrije sector) koopwoningen niet meer in erfpacht uit te geven, maar in volle eigendom te leveren [2]. Ten behoeve van de levering in volle eigendom heeft de gemeenteraad daarbij tevens algemene voorwaarden vastgesteld: de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden van de gemeente Utrecht 2014. Daarnaast biedt de gemeente sinds 2016 aan bestaande erfpachters van koopwoningen de mogelijkheid aan om hun erfpachtrecht om te zetten naar een volledig eigendomsrecht (zie paragraaf 3.2.4).

Gronden bestemd voor andere functies dan vrije sector koopwoningen worden nog wel in erfpacht uitgegeven (met inachtneming van de Algemene Voorwaarden 1989, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht). De afkoopsom voor de canon is gelijk aan de marktconforme grondwaarde. Bij het vaststellen van deze grondwaarde wordt uitgegaan van het gebruik dat volgens de erfpachtvoorwaarden op de grond is toegestaan. Voor een wijziging van het gebruik (uitbreiding van de opstallen daaronder begrepen) is op grond van de erfpachtvoorwaarden toestemming van de gemeente benodigd. Indien uit deze wijziging van het gebruik economische meerwaarde voortvloeit, dient deze meerwaarde aan de gemeente te worden afgedragen. Er is sprake van economische meerwaarde in het geval de grondwaarde bij het gewijzigde gebruik hoger is dan de grondwaarde bij het privaatrechtelijk toegestane gebruik (de economische meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde bij het gewijzigde gebruik en de grondwaarde bij het toegestane gebruik).

1.2 Uitgangspunten grondprijzen

De grondprijzen en normen zijn gebaseerd op trends, ervaringen en ontwikkelingen in de betreffende vastgoedmarkten. De “Grondprijzen 2023” zijn tot stand gekomen in afstemming met diverse deskundigen binnen de gemeente Utrecht en er is gebruik gemaakt van extern verkregen informatie van makelaars, taxateurs, adviseurs en diverse platforms. Tenzij anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen

[2] Zie raadsbesluit 14.059297 d.d. 29 januari 2015 http://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=utrecht&agendaid=38ae1aa1-0105-4963-a90b-0e969e54f9bd&FoundIDs=&afdelingid=00000000-0000-0000-0000-000000000000

de per 1 januari 2023 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (BTW), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies (zie hieronder), uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Dat wil zeggen dat bij de betreffende *functie* en voor de betreffende *locatie* onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs. Voor een aantal specifieke functies, zoals *“sociale woningbouw”* en *"bijzondere doeleinden"* gelden in beginsel genormeerde grondprijzen.

Door de residuele grondwaardemethodiek toe te passen worden ontwikkelingen in de vastgoedmarkt verdisconteerd in de grondprijs.
De gemeente laat de grondwaarde taxeren door een, onafhankelijke, gecertificeerd taxateur. Deze maakt doorgaans gebruik van een comparatieve en/of residuele grondwaarde methode, waarbij onder andere de volgende uitgangspunten gelden:

- De locatie en marktsituatie bepalen de opbrengst.
- De vormfactor en bouwkosten worden gebaseerd op een ‘genormeerde’ situatie. Wél kan er sprake zijn van locatie specifieke factoren.
- In de stichtingskosten wordt ook rekening gehouden met inrichtingskosten van de kavel (aanleg verharding, groen, ect).
- Als de vereiste parkeernorm en de kavelgrootte een gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk maken wordt hiermee rekening gehouden bij de opbrengsten en de stichtingskosten (zie ook paragraaf 2.7).

Grondprijzen worden mede bepaald door de locatie en de aard van de ontwikkeling. Dit vereist maatwerk. Dit document vormt daarvoor het kader. Afwijkingen van dit kader zullen moeten worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders voor zover passend binnen de door de raad vastgestelde financiële kaders. Afwijkingen die financiële gevolgen hebben voor deze financiële kaders moeten worden voorgelegd aan de raad.

Voor de “Grondprijzen 2023” geldt in beginsel als uitgangspunt dat bouwrijpe grond wordt geleverd, dat wil in elk geval zeggen dat:

- de grond geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- er geen bijzondere belemmeringen zijn die het gebruiksrecht beperken;
- bebouwing tegen normale bouwkosten mogelijk is.

Grond voor tijdelijke functies (bijvoorbeeld flex-woningen) wordt doorgaans verhuurd op basis van een eventueel huurafhankelijk recht van opstal (HARVO). De huurprijs wordt bepaald op basis van een percentage van de grondwaarde voor een betreffende functie. Voor 2023 bedraagt dit percentage 5%.

1.3 Staatsteunregels

Staatssteun is een belangrijk onderdeel van het Europese mededingingsbeleid. De Europese Commissie, die namens de EU toezicht houdt op de naleving van de staatssteunregels, heeft in 2016

een Mededeling over het begrip staatssteun gepubliceerd, die dient als een leidraad voor het staatssteunrecht [3].

Voor het bepalen van een staatssteunrisico is van belang om te bepalen of vastgoedtransacties onder marktconforme condities worden uitgevoerd. In de Mededeling uit 2016 worden meerdere methoden aangegeven om te bepalen of sprake is van de verkoop van gronden op marktconforme condities.
Die methoden zijn:

- Pari passu-beginsel (transactie op voet van gelijkheid); of
- een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of;
- benchmarking; of
- op basis van een algemeen aanvaarde waarderingsmethode (hieronder valt de taxatie door een onafhankelijke deskundige).

De meest gehanteerde methoden zijn het waarderen van de grondprijs op basis van een algemeen aanvaarde waarderingsmethode (hieronder valt de taxatie door een onafhankelijke deskundige) dan wel een open en onvoorwaardelijke biedprocedure.

Voor uitgiften van grond met een commerciële grondslag zal, voorafgaand aan de uitgifte, in opdracht van de gemeente een taxatie worden uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige, tenzij de waarde op voorhand kan worden bepaald, bijvoorbeeld omdat er voldoende referenties zijn.
De publicaties en ontwikkelingen in de besluitenpraktijk van de Europese Commissie en de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie over dit onderwerp worden nauwgezet gevolgd.

1.4 (Aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen

Gezien de maatschappelijke opgave om tot een duurzame samenleving te komen is de noodzaak van duurzaam bouwen groot. Om ervoor te zorgen dat de bebouwde omgeving geen nadelige invloed veroorzaakt op de leefbaarheid van de stad is duurzaamheid een thema dat binnen de gemeente Utrecht een prominente plaats inneemt, zo ook bij gronduitgifte.

Duurzaamheid is een van de selectiecriteria bij een (openbare) selectieprocedure (tender). Er zijn op de hoofdcategorie “duurzaamheid” meerdere onderdelen waarop een plan getoetst wordt zoals energie, circulair en diervriendelijk (ver)bouwen, duurzame exploitatie en toegankelijkheid en gezonde leefomgeving.

Deze (aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen maken bij de residuele berekening onderdeel uit van de bouwkosten. Ook de opbrengsten van deze eisen en maatregelen (bijvoorbeeld in de vorm van lagere energielasten) worden meegenomen in de residuele berekening van de grondwaarde.

Met het opleggen van (aanvullende) kwaliteitseisen moet de gemeente echter zorgvuldig omgaan. In het Bouwbesluit staan namelijk technische voorschriften waar bouwwerken aan moeten voldoen. Deze voorschriften worden gesteld met het oog op de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieubelasting van de bouwwerken (en de gebruikers daarvan). Het is niet toegestaan om in het

[3] Mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip Staatssteun van 19 juli 2016, 2016 C 262-01

publiekrechtelijke (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) en/of het privaatrechtelijke (bijvoorbeeld in een koopovereenkomst) spoor eisen te stellen over onderwerpen die al uitputtend' in het Bouwbesluit zijn geregeld. Daarover heeft de overheid op rijksniveau namelijk al keuzes gemaakt en de rijksoverheid wil niet dat de gemeente voor die onderwerpen andere/verdergaande regels stelt.
Na inwerkingtreding van de Omgevingswet keert het Bouwbesluit niet terug. De relevante regels voor nieuw te bouwen gebouwen en andere bouwwerken, staan dan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: `het Bbl'). Het Bbl betreft, net als het Bouwbesluit onder huidig recht, een uitputtende regeling. Voor activiteiten die onder de algemene rijksregels van het Bbl vallen, kunnen gemeenten in beginsel geen nadere regels stellen. Afwijken is alleen mogelijk als dat in rijksregels expliciet is aangegeven.

1.4.1 Circulair bouwen

Onder “circulair bouwen” wordt verstaan: het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen of ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.

Op 5 november 2020 heeft de raad de aanpak Utrecht Circulair 2020-2023 vastgesteld, waarin de raad aangeeft dat circulair bouwen de norm is. Gezien de grote bouw- en renovatieopgave voor de stad is circulaire gebiedsontwikkeling en circulair bouwen één van de vijf prioriteiten. Sindsdien heeft circulair bouwen een prominentere rol binnen (openbare) selectieprocedures gekregen.

1.4.2 MPG-score

Bij nieuwe gronduitgiften via (openbare) tenders stimuleert de gemeente marktpartijen tot circulair bouwen. Dit gebeurt onder ander door gebruik te maken van een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)-score. Hoe lager de MPG-score, hoe hoger de waardering op dit onderdeel.

De MPG-score geeft aan hoeveel milieuschade ontstaat vanuit de toegepaste materialen in een gebouw. Hierbij geldt: hoe lager de MPG-score, hoe kleiner de milieuschade vanuit materiaalgebruik. De MPG-score wordt uitgedrukt in een schaduwprijs per m² bvo per jaar (€/m²bvo.jr). De schaduwprijs is een fictief bedrag dat aangeeft hoeveel economische activiteit het zou kosten om de toegebrachte milieuschade ongedaan te maken.

Wanneer men hoogwaardig circulair bouwt daalt de MPG-score, bijvoorbeeld omdat materialen toegepast worden die herbruikbaar zijn, of reeds geproduceerd zijn en dus bijna geen extra milieuschade veroorzaken bij de toepassing ervan in de nieuwe bebouwing. De MPG is echter een cijfermatige indicator en kan daardoor nooit de volledige complexiteit van circulair bouwen vangen. De gemeente vraagt daarom ook altijd aandacht voor de kwalitatieve aspecten van circulair bouwen zoals herbruikbaarheid, demontabiliteit, aanpasbaarheid en hernieuwbare grondstoffen.

1.4.3 Energiezuinig bouwen

Energiezuinig bouwen beperkt de CO_2 uitstoot van de gebouwen en zorgt ervoor dat het binnenklimaat comfortabel is. Hiervoor gebruikt de gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol[4].
Kernpunten hieruit zijn:

[4] Zie https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/3a0b4511-3377-4f8c-9c1d-224559a7934b

- Ontwerpen van gebouwen die weinig energievraag hebben, zowel in warmte, koude als elektriciteit;
- Gebruik van lokale hernieuwbare warmte- en koudebronnen;
- Plaatsing van PV-panelen om zover mogelijk tot klimaatneutraal te komen.

Het energieverbruik wordt sinds 1-1-2021 berekend met een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)-berekening waarbij het doel is een zo hoog mogelijke BENG 3 waarde te krijgen, binnen de context van de opgave. Er wordt zoveel mogelijk elektrische bouwmaterieel toegepast, mede vanwege luchtkwaliteit en stikstofproblematiek.

1.4.4 Diervriendelijk (ver)bouwen

Onderdeel van een (openbare) tender is de uitwerking van maatregelen voor diervriendelijk bouwen. Deze maatregelen moeten zo concreet mogelijk worden uitgewerkt, waarbij moet worden uitgelegd waarom de gekozen voorziening op de bepaalde locatie het meest passend is. De gemeente vindt het belangrijk dat wordt ingezet op het bevorderen van inheemse flora en fauna. Daarentegen dient het bevorderen van exoten vermeden te worden. Het verdient de voorkeur om gebruik te maken van de Utrechtse Soortenlijst. Een goede aansluiting met omliggend groen is voor de ecologie relevant en leidt tot hogere waardering bij de tender op dit onderdeel.

1.4.5 Klimaatadaptatie

Door hoogwaardig klimaatadaptief te bouwen wordt het klimaateffect van een onbebouwde kavel benaderd. Dit betekent dat de ondergrond een goede sponswerking heeft en hittestress sterk wordt beperkt. Dit wordt bereikt met voldoende waterberging, groen en open water. Zie voor meer informatie de visie klimaatadaptatie Utrecht[5].

1.4.6 Toegankelijkheid

Een ander onderdeel van een (openbare) tender is de uitwerking van maatregelen voor toegankelijkheid. Deze maatregelen zijn een uitvoering van het coalitieakkoord waarin de gemeente een stad wil zijn die toegankelijk is voor iedereen.

Bij uitgifte en verkopen van grond stelt de gemeente als voorwaarde dat alle woningen rolstoelbezoekbaar zijn, en – indien van toepassing - dat alle nultreden-woningen rolstoelbewoonbaar zijn, of dat gemakkelijk te maken zijn.

Bij private ontwikkelingen waar de planologie de ontwikkeling al mogelijk maakt, geven we advies. We geven daarbij aan dat de gemeente graag ziet dat alle woningen rolstoelbezoekbaar zijn, en alle nultreden woningen rolstoelbewoonbaar zijn of dat gemakkelijk te maken zijn, een en ander onder verwijzing naar de Agenda Utrecht voor iedereen toegankelijk.

[5] Zie Document Utrecht - Visie Klimaatadaptatie Utrecht.pdf - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)

2 Gronduitgifte van gemeentegrond

2.1 Algemene ontwikkelingen

2.1.1 Algemene uitgangspunten bepaling grondprijs

Bij uitgifte van gemeentegrond worden de grondprijzen voor commerciële functies in het algemeen residueel bepaald. Met residueel wordt bedoeld dat op de vastgoedwaarde de stichtingskosten in mindering worden gebracht. Het ‘residu’ is de waarde van de grond, oftewel de grondprijs. Bij deze residuele waardeberekening wordt rekening gehouden met de specifieke marktpotentie en de situatie ter plekke.

Voor elke vastgoedcategorie geldt een minimale grondprijs.

Uitgangspunt is dat uitgifte van gemeentegrond plaatsvindt op basis van een openbare tender. In principe zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijke deskundige, tenzij er voldoende referenties zijn.

Voor enkele bestemmingen, zoals maatschappelijk vastgoed en sociale woningbouw, wordt de grondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden in beginsel vaste (normatieve) grondwaarden . Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve grondwaarde.

Tenzij anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen de per 1 januari 2023 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (BTW), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

2.1.2 Algemene ontwikkelingen in de economie

In 2022 zijn de bouwkosten en de inflatie sterk gestegen. De stijging van de bouwkosten (circa 9 % in 2022) heeft verschillende oorzaken, zoals de prijsstijging en beschikbaarheid van grondstoffen op de wereldmarkt, de loonontwikkeling, de schaarste aan geschoolde bouwvakkers, en een tekort aan productiecapaciteit bouwproducten (vloeren, heipalen, en dergelijke).
De inflatie is het afgelopen jaar gestegen met 10%, vooral als gevolg van stijgende brandstof- en energieprijzen.

Economische ontwikkelingen hebben invloed op de vastgoedmarkt en als afgeleide daarvan op de grondmarkt (een na-ijlend patroon ten opzichte van de economische ontwikkelingen). Om deze reden wordt er eerst een korte samenvatting gegeven van de economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt per segment, waarbij beleidsmatige uitspraken zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU), met een tijdshorizon tot 2040. Daarna worden de grondprijzen voor de verschillende typen vastgoed behandeld.

2.2 Ontwikkelingen in de economie per vastgoedsegment

2.2.1 Kantorenmarkt

Kantoorgebruikers willen gebouwen van zeer hoge kwaliteit, duurzaam en gericht op gezondheid en welzijn op toplocaties, bij voorkeur in binnensteden. Zij willen gehuisvest zijn op plekken met een goede bereikbaarheid, waar hoogwaardige faciliteiten dichtbij zijn en waar je werk kunt combineren met ontmoeten. Bovendien willen ze niet al te lang hoeven wachten voordat ze een gebouw kunnen betrekken. In 2022 is het opnameniveau van kantoren beperkt geweest. Dat kwam niet door vraaguitval van potentiële huurders maar is het gevolg van een te krap aanbod op de juiste plaatsen. Veel huurders besluiten bij gebrek aan beter om door te gaan op de bestaande locatie. Het teruggeven van kantoormeters door huurders vanwege een lage bezettingsgraad (thuiswerken) komt wel voor maar is niet zo omvangrijk als gedacht. De leegstand neemt nog altijd af. Sinds de Covid pandemie begon zijn veel huurcontracten al een keer geëxpireerd/verlengd en die huurders hadden dus al een keer de kans om ruimte af te stoten. Er is nog steeds een afwachtende houding van beleggers te constateren. De verwachting is dat beleggers gaan inzien dat de kantorenmarkt in de G5 steden toch zeer sterk op zijn fundament staat. De focus ligt nog steeds op kantoren met een laag risicoprofiel zoals onder andere in het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. De hoogste huurprijzen per vierkante meter per jaar worden in Utrecht dan ook daar gerealiseerd. Maar ook op secundaire locaties zoals Papedorp en Rijnsweerd is de markt gunstig en zijn nagenoeg alle kantoren verhuurd.

2.2.2 Bedrijven

Voor heel Utrecht geldt dat het aanbod van bedrijfsruimte zeer schaars is. Ondanks de economische onzekerheden blijft er sprake van een aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte en logistiek vastgoed. Dat is ook terug te vinden in de hogere huurprijzen aan de onderkant van de markt. Door de aanhoudend grote vraag naar hoogwaardig logistiek vastgoed is bruto aanvangsrendement en de bandbreedte in huurprijzen gestegen.
In de vraag naar grotere bedrijfskavels (>1,5 ha) kunnen we als stad op dit moment niet voorzien en ook in de regio worden deze bedrijfskavels schaarser.

2.2.3 Detailhandel

Het jaar 2022 stond aanvankelijk in het teken van het herstel op de winkelmarkt. Inmiddels is duidelijk dat dit wordt gedempt als gevolg van stijgende energielasten, stijgende inkoopkosten en oplopende tarieven voor financiering. Ook de koopkracht van de consument wordt beperkt door de sterk gestegen inflatie. Het betekent de zoveelste uitdaging voor de winkelmarkt. In het centrum van Utrecht bedraagt het leegstandspercentage 5,0 en is daarmee iets hoger dan in 2021.

Ook in 2022 is het online winkelen verder toegenomen. Experts verwachten dat grote steden niet meer op het oude drukteniveau zullen terugkeren, maar zij zijn zeker niet de grote verliezers. Zij hebben met hun aantrekkingskracht en gevarieerd aanbod voldoende veerkracht om weer op te bloeien. Grote steden zullen compacter en leefbaarder worden. De compactheid ontstaat doordat het aantal winkels afneemt, maar ook doordat het aantal verdiepingen van winkels zal verminderen. Grote winkelpanden met veel verdiepingen zullen niet meer of in zeer beperkte mate terug te zien zijn in de steden.

De huurprijzen in het centrum van Utrecht zijn in 2022 licht gedaald. Deze daling is vooral bij de tophuren aan de Oudegracht, Vredenburg en Lange Elisabethstraat te zien.

Beleggers richtten zich in hoge mate op de verwerving van supermarkten en wijkwinkelcentra/ boodschappencentra met een relatief groot dagelijks productassortiment. Ander winkelvastgoed is vanwege de mate van courantheid lastig tot niet te financieren voor beleggers, hierdoor komen alleen vermogende particulieren in aanmerking voor eventuele aankoop.

2.2.4 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay)

Eventuele plannen worden door de gemeente gemonitord en op elkaar afgestemd. De gemeente Utrecht staat in principe geen nieuwe hotels in bestemmingsplanwijzigingen toe tot 1 januari 2023, in afwachting van uitvoering van de voorraad tot 2022 [6].

Om bij een eventuele groei aan tijdelijk verblijf van internationale werknemers en internationale studenten alle belangen op een goede manier te kunnen afwegen (beschermen van de woningmarkt, level playing field, veiligheid en dergelijke) heeft de gemeente Utrecht hiervoor beleid (beleid tijdelijk verblijf) opgesteld. De tijdelijke verblijfaccommodaties vormen voor wat betreft de grondprijzen een aparte categorie. In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur.

2.2.5 Wonen

Om aan de behoefte van 60.000 woningen tot en met 2040 te kunnen voldoen, moeten er jaarlijks gemiddeld 3.000 woningen worden gebouwd. De afgelopen jaren is dit gelukt, maar sinds 2022 is er sprake van een omslag op de woningmarkt. De woningmarktomstandigheden zijn verslechterd als gevolg van de gestegen rente en de hoge bouwkosten (materiaal en personeel). Daarnaast belemmert de stikstofproblematiek vlotte vergunningverlening voor bouwprojecten. Het gevolg is dat we de komende jaren rekening moeten houden met een afnemend aantal opgeleverde woningen. Dit zal de betaalbaarheid alleen maar meer onderdruk zetten waardoor de urgentie van een inhaalslag alleen maar toeneemt in het middensegment. Op 1 januari 2023 telde Utrecht ruim 165.399 woningen.

De beleggingsmarkt voor nieuwe vrije sector huurwoningen (middenhuur en dure huur) laat een somberder beeld zien. De sterk gestegen rente op de kapitaalmarkt en zorgen over overheidsreguleringen leiden tot zorgen bij beleggers. Het beleggingsvolume in woningen laat een afname zien ten opzichte van voorgaande jaren (CBRE, 2022). De investeringsbereidheid lijkt daarmee negatiever dan in voorgaande jaren. Daarnaast heeft de beleggingsmarkt te maken met de onzekerheid betreffende het voorgestelde rijksbeleid met betrekking tot de regulering van middenhuurwoningen. Naar verwachting zal eind dit jaar besluitvorming plaatsvinden over het voorgestelde rijksbeleid.

Het aandeel reguliere sociale huurwoningen in de plancapaciteit is nagenoeg gelijk gebleven. Het blijft een forse opgave om de sociale voorraad in de stad op peil te houden en deze te laten meegroeien met de groei van de stad.
In het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) staan de ontwikkelingen op de woningmarkt uitvoerig beschreven.

[6] Bron: Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels, 19 december 2019

2.3 Wonen

De woningmarkt is op te delen in vrije sector koop- en huurwoningen en sociale huurwoningen. Binnen de vrije sector maken we onderscheid tussen middenhuur en dure huur.
Ook onder de woningmarkt vallen studentenwoningen, woonwagens en woonboten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de grondprijzen. Deze wordt vervolgens per categorie daarna toegelicht.

Tabel: Grondprijzen woningbouw, prijspeil 1 januari 2023

CATEGORIE	Op basis van	GRONDPRIJS, ex BTW
1) Vrije sector Koopwoningen		**Per woning**
Eengezinswoningen	V.O.N.- prijs	Residueel, quote 25% - 45% (> € 95.000,--)
Meergezinswoningen	V.O.N.- prijs	Residueel, quote 12% - 35% (> € 35.000,--)
2) Particulier opdrachtgeverschap		**Kavelprijs**
Rijwoning	Kavelprijs vanaf	€ 90.000,--
Twee onder één kapwoning	Kavelprijs vanaf	€ 137.500,--
Vrijstaande woning	Kavelprijs vanaf	€ 192.500,--
3) Huurwoningen		**Per woning**
Eengezinswoningen – middenhuur	Huur per maand € 808,06 – € 1.126,90	Residueel, ≥ € 90.000,-
Eengezinswoningen - dure huur	Huur per maand > € 1.126,90	Residueel, ≥ € 95.000,-
Meergezinswoningen – middenhuur	Huur per maand € 808,06 – € 1.126,90	Residueel, ≥ € 30.000,-
Meergezinswoningen - dure huur	Huur per maand > € 1.126,90	Residueel, ≥ € 35.000,-
4) Sociale huurwoningen		**Per woning**
Eengezinswoning (SH2 – categorie)	Huur per maand < € 693,60	Vast, € 23.594,-
Eengezinswoning (SH3 – categorie)	Huur per maand € 693,60 - € 808,06	Vast, € 34.770,-
Meergezinswoning (SH2 – categorie)		Zie tabel onder kopje “Sociale huur”
Meergezinswoning (SH3 – categorie)		Zie tabel onder kopje “Sociale huur”
5) Studentenwoningen		**Per eenheid**
Onzelfstandig eenheid	Huur conform puntenstelsel	Residueel, ≥ € 6.000,-
Onzelfstandig eenheid STUW	Huur conform puntenstelsel	Residueel, ≥ € 5.000,-

Zelfstandige eenheid	Huur conform puntenstelsel	Residueel, ≥ € 7.500,-
6) Woonwagenstandplaatsen		**€ / standplaats**
Huurstandplaats	Grondprijs huurwoning EGW SH2 * 1,35	€ 31.852,-
7) Woonboten ligplaatsen		**€ / ligplaats**
Waterkavel	Afhankelijk van locatie en voorzieningen.	Residueel, ≥ € 40.000,-

2.3.1 Vrije sector koopwoningen

Gronden voor vrije sector koopwoningen worden sinds februari 2015 in **volle eigendom** geleverd. Bij projecten waarbij minder dan 70% van de bebouwing is bestemd voor (vrije sector) koopwoningen blijft erfpacht van toepassing.

Betaalbare koopwoningen (woningen met een VON-prijs[7] tot € 405.000,- [8]) maken deel uit van de categorie “vrije sector koopwoningen”. De gemeente wil graag dat de betaalbare koopwoningen langdurig beschikbaar blijven voor de doelgroep middeninkomens en legt daarom bij nieuwbouwprojecten een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding op.

Voor de projectmatige woningbouw wordt de grondprijs residueel bepaald. Voor de **residuele grondwaardeberekening** worden van de VON-prijs (of beleggingswaarde) de bouw- en bijkomende kosten (inclusief algemene kosten, winst en risico) afgetrokken, waarna het bedrag resteert dat aan de grond kan worden toegerekend. Voor de bouw- en bijkomende kosten worden per type woning specifieke kengetallen c.q. ervaringscijfers gehanteerd. Door een residuele grondwaardeberekening te hanteren houdt de gemeente in haar grondprijsbeleid rekening met bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid en circulariteit. Per locatie wordt bekeken welke typen woningen zijn voorzien, welke VON-prijzen (en/of beleggingswaarden) haalbaar zijn en wat de residueel bepaalde, bijbehorende grondwaardes zouden moeten zijn. Voor de **eengezinswoningen geldt een minimale grondprijs van € 95.000,- per woning** en voor de **meergezinswoningen is de minimale grondprijs € 35.000,- per woning.**

De grondprijs voor woningbouwkavels die in de marktsector projectmatig ontwikkeld worden ten behoeve van particulieren, dan wel beleggers, kan worden uitgedrukt in een percentage van de Vrij Op Naam (VON)-prijs, de zogenaamde **grondquote**. Aan de grondquote ligt een genormeerde residuele grondwaardeberekening ten grondslag. De grondquotes liggen tussen de 25% en 45% voor eengezinswoningen en tussen 12% tot 35% voor de meergezinswoningen.

[7] Zie Bijlage D in dit document.
[8] Zie Bijlage B in dit document.

2.3.2 Vrije sector: (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Gronden voor vrije sector koopwoningen worden in **volle eigendom** geleverd.
Voor vrije kavels wordt een kavelprijs bepaald. De m² prijs wordt doorgaans residueel bepaald aan de hand van de kavelgrootte, de locatie, ligging, bebouwingsmogelijkheden en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor de bepaling van de kavelprijzen is niet van belang of er sprake is van particulier opdrachtgeverschap dan wel collectief particulier opdrachtgeverschap.
De berekeningswijze en m² prijs zijn in beide gevallen gelijk. De verkoopprijzen van de vrije kavels worden bij de start van elk project vastgesteld. De verkoopprijzen worden vanaf het moment van vaststelling geïndexeerd. Indien kavels opnieuw worden aangeboden, bijvoorbeeld omdat een eerste kandidaat koper de kavel uiteindelijk niet koopt, kan vanwege tijdsverloop en gewijzigde marktomstandigheden opnieuw vaststelling van een actuele verkoopprijs plaatsvinden.

Een bijzondere vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap is de wooncoöperatie. De toekomstige bewoners richten hierbij samen een vereniging op: de wooncoöperatie. De leden van de wooncoöperatie zijn samen verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw en het beheer van hun gebouw. De wooncoöperatie is de eigenaar van het gebouw en de erfpachter. De leden huren hun woning van hun wooncoöperatie. Omdat het hierbij veelal om huurwoningen gaat, zal de gemeente de grond in erfpacht uitgeven. De grondprijs is afhankelijk van het te realiseren bouwprogramma en vergt maatwerk.

In sommige projecten kan sprake zijn van mede opdrachtgeverschap (MO), een middenweg tussen de standaard projectmatige woningbouwontwikkeling en collectief particulier opdrachtgeverschap. Bij MO ontwikkelt een professionele partij (zoals een projectontwikkelaar, architect of aannemer) een project samen met de toekomstige bewoners. Risico en zeggenschap worden bij MO verdeeld tussen enerzijds de (toekomstige) eigenaren en anderzijds de professionele partij. De professionele partij werft meestal de deelnemers. Bij MO hebben de deelnemers meestal minder zeggenschap dan bij collectief particulier opdrachtgeverschap, maar het voordeel is dat veel wervings-, ontwikkel-, ontwerp- en bouwactiviteiten door de professionele partij worden uitgevoerd. Ook bij MO geldt dat de grondprijs afhankelijk is van het te realiseren bouwprogramma en maatwerk vergt.

2.3.3 Middenhuurwoningen

Bij de uitgifte van percelen grond bestemd voor middenhuurwoningen is het erfpachtsysteem van toepassing.

De vraag naar middenhuurwoningen, met kale huurprijzen tussen **€ 808,06 en € 1.126,90 per maand (prijspeil 1-1-2023)**, is groot en ook in dit marktsegment groter dan het aanbod. Op dit moment bedraagt het aandeel middenhuurwoningen in Utrecht circa 14% van de totale woningvoorraad. Dit betreft voornamelijk appartementen. Om het tekort aan middenhuurwoningen in te lopen zet de gemeente zich via het Actieplan Middenhuur in om de bouw van middenhuurwoningen te stimuleren.

Sinds de invoering van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, in werking getreden op 1 mei 2021 en in beginsel geldend voor 3 jaar, geldt voor de huur van een geliberaliseerde huurovereenkomst (huurwoning in de vrije sector) dat deze maximaal verhoogd mag worden met inflatie plus 1 procent. Per 1 januari 2023 is de huurverhoging gekoppeld aan de

loonontwikkeling en geldt een maximum van 4,1% (= loonontwikkeling 1-12-2021 tot 1-12-2022 + 1 procentpunt).

Om naast het aanbod aan middenhuur ook een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen bij deze woningen is sinds d.d. 7 december 2017 het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader “Actieplan Middenhuur” van kracht. De voorwaarden voor middenhuurwoningen staan in bijlage II van de Woonvisie 2019.
Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van deze voorwaarden voor middenhuurwoningen. De (aangepaste) voorwaarden voor middenhuurwoningen – voor zover relevant voor het grondbeleid - worden hierna kort omschreven:

- Een bovengrens van de (kale) huurbandbreedte van € 1.126,90 per maand (prijspeil 1-1-2023), en een ondergrens ter hoogte van de liberalisatiegrens (thans een huur van € 808,06 per maand);
- Een jaarlijkse maximale huurverhoging bij lopende huurovereenkomsten gelijk aan inflatie + 1% (is dus CPI + 1%);
- Een wijziging van de toe te passen indexering van de jaar-op-jaar-methode naar de door het Rijk gekozen indexeringsmethode;
- Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan de in een betreffend jaar geldende bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder;
- In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan het gebruikersoppervlak (GBO) conform bijlagen[9];
- Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en gebruikersoppervlak van de woning is een drietal geografische zones van toepassing:
  - Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m² GBO), bestaande uit gebieden ‘binnenstad’ en ‘Stationsgebied’;
  - Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m² GBO) met een gemiddelde van 60 m², bestaande uit onder andere ‘Merwedekanaalzone 4 en 5;
  - Zone C: Stedelijk (50-80 m² GBO) met een gemiddelde van 65 m², bestaande uit de gehele gemeente Utrecht met uitzondering van de gebieden die behoren tot Zone A of B.

  Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B. Het gaat dan in beginsel om nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU.
- Een exploitatietermijn als middenhuurwoning van minimaal 25 jaar. Na het expireren van de exploitatieperiode van 25 jaar, kan de erfpachter verzoeken om wijziging van de privaatrechtelijke bestemming, waarbij hij de economische meerwaarde die het gevolg is van de wijziging van de privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht niet met de gemeente hoeft af te rekenen.
- De minimale inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- In het huurcontract en/of de algemene voorwaarden wordt vastgelegd dat bij klachten en meningsverschillen deze worden voorgelegd aan de huurcommissie. Dit geldt ook voor klachten over te hoge servicekosten;

[9] Zie bijlage C in dit document.

De essentie is, dat waar met de gemeente afspraken worden gemaakt over middenhuur, deze woningen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Actieplan en de aanpassingen daarvan op basis van het raadsbesluit van 10 maart 2022.
In tenders en anterieure overeenkomst leggen we een aandeel middenhuur vast waarvoor het Actieplan Middenhuur en de daarbij van toepassing zijnde voorwaarden gelden.

De bevoegdheid om af te wijken van het (aangepaste) Actieplan Middenhuur ligt bij de gemeenteraad.

Voor de verhuur van middenhuurwoningen zijn de voorrangsregels uit de Regionale Huisvestingsverordening 2019 van kracht [10]. Deze regels zijn opgesteld om de doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen en te zorgen dat middenhuurwoningen terecht komen bij de inkomensgroep die het meest op deze woningen is aangewezen. De Regionale Huisvestingsverordening zal dit jaar worden aangepast.

De grondprijzen voor middenhuurwoningen worden residueel bepaald, waarbij voor eengezinswoningen een minimum grondwaarde geldt van € 90.000,- en voor appartementen een minimum grondwaarde van € 30.000,- geldt. De residueel te bepalen grondprijs is onder andere afhankelijk van grootte en huurprijsniveau van de betreffende woning.

2.3.4 Dure huurwoningen

Bij de uitgifte van percelen grond bestemd voor dure huurwoningen (met een huurprijs boven € 1.126,90 per maand, prijspeil 1-1-2023) blijft in beginsel het erfpachtsysteem van toepassing alsmede een exploitatietermijn van 10 jaar. In de Dure Huur-categorie (DH) is de residueel berekende grondprijs het uitgangspunt, waarbij voor grondgebonden woning een minimum geldt van € 95.000,- en voor meergezinswoningen een minimum van € 35.000, -.

2.3.5 Sociale huurwoningen

Bij de uitgifte van percelen grond bestemd voor sociale huurwoningen is het **erfpachtsysteem** van toepassing.

Voor de grondprijsberekening bij sociale woningbouw wordt voor grondgebonden sociale huurwoningen een **vaste grondprijs per kavel** (behoudens indexering) gehanteerd, afhankelijk van de huurcategorie waarin de woning wordt geplaatst.
De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn dit jaar niet aangepast met het gebruikelijke gemiddelde van de CBS/ BdB-index (9,59%), maar net als vorig jaar met het percentage waarmee de bandbreedte in huurprijzen voor sociale woningbouw (lage en hoge aftoppingsgrens) is toegenomen (2,20%), een en ander om de betaalbaarheid van de sociale woningen niet (verder) onder druk te zetten.

Voor meergezins sociale huurwoningen (appartementen) wordt, naast de huurcategorie, ook gekeken naar het **woningoppervlak (GBO) in relatie tot de gevraagde (kale) huurprijs en het aantal woonlagen van een appartementengebouw**.

[10] Bron: Artikel 2.4a.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht.

Het idee hierachter is dat naarmate de woning bij een zelfde huur kleiner wordt en dus een hogere huurprijs per m² kent, ook de grondprijs meestijgt. De (absolute) bouwkosten van een kleine woning zijn lager dan die van een grotere woning. Wordt een woning betaalbaarder (d.w.z. met een lagere huurprijs per m² GBO), dan daalt ook de grondprijs. De betaalbaarheid van een sociale huurwoning staat ook centraal in de Woonvisie. De gemeente wil verdichting stimuleren onder andere via de hoogtefactor. De hoogtefactor zorgt er namelijk voor dat de grondprijs per eenheid lager wordt naarmate er meer bouwlagen op een locatie worden gerealiseerd, zie tabel grondprijzen sociale huur 2023. Voor een verdere uiteenzetting over erfpacht zie paragraaf 3.4 en 3.4.1 “Verdichten op eigen locaties sociale woningbouw”.

Eengezinswoningen: Met ingang van 1 januari 2023 is de grondprijs voor de categorie eengezinswoningen SH2 vastgesteld op € 23.594,-. De grondprijs voor de categorie SH3 is vastgesteld op € 34.770,-.

Meergezinswoningen: Ook de grondprijzen van meergezinswoningen voor de sociale woningbouw zijn naast de twee categorieën (SH2 en SH3) onderverdeeld in huurprijs per m² gbo per maand. Op deze wijze volgt de grondprijs de trend voor locaties waar hogere huren (hogere opbrengsten) worden berekend met minder woonoppervlakte. In het algemeen kan worden gesteld dat een groter woonoppervlak zorgt voor een “socialer product” en derhalve een lagere grondprijs kent dan een woning met een gering woonoppervlak. Bij de meergezinswoningen zijn de grondprijzen voor elke categorie vastgesteld, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Een woning in de sociale huurcategorie **SH2** komt in de Woonvisie overeen met de kernvoorraad (huur per maand tot € 647,19 voor één- en tweepersoonshuishoudens (1e of lage aftoppingsgrens) respectievelijk een huur per maand van € 647,19 tot € 693,60 voor 3 of meerpersoonshuishoudens (2e of hoge aftoppingsgrens). Een woning in de sociale huurcategorie **SH3** komt in de Woonvisie overeen met secundair sociaal (huur per maand van € 693,60 tot € 808,06). Zowel voor de categorie **SH2** als de categorie **SH3** zijn in de Woonvisie specifieke voorwaarden opgenomen (zie bijlage 2 in de Woonvisie 2019 op pagina 46).

Wanneer een woning in een bepaalde sociale huurcategorie is uitgegeven, dient deze minimaal twintig (20) jaar als zodanig te worden geëxploiteerd, een en ander om de langdurige beschikbaarheid te borgen. Dit laatste zal ook als zodanig worden vastgelegd in de te sluiten erfpachtovereenkomst dan wel anterieure exploitatieovereenkomst. Enkel met toestemming van de gemeente mag een woning worden omgezet van de SH2-categorie naar de SH3-categorie, waarbij het verschil in grondwaarde met de gemeente moet worden afgerekend.

De uitgifteovereenkomsten waarbij eerder gronden in erfpacht zijn uitgegeven aan corporaties kennen in het algemeen een bestemmingsbepaling waarbij de privaatrechtelijke bestemming “sociale huurwoning” is opgelegd. Deze bestemming blijft in stand totdat de gemeente toestemming geeft voor een bestemmingswijziging (bijvoorbeeld van sociale huur naar koop).

Grondprijzen sociale huur 2023

Grondprijzen sociale huur 2023							
			Eengezins-woning	Meergezinswoningen: kale huurprijs per m² woonoppervlakte (gbo), per maand			
Huurcategorie/ huur per maand	Woonlaag	Hoogte-factor		< € 9,75	€ 9,75 – € 11,92	€ 11,92 – € 14,07	> € 14,07
SH2	1	1	€ 23.594	€ 20.428	€ 21.449	€ 22.522	€ 23.594
SH2	2	0,9		€ 18.385	€ 19.304	€ 20.269	€ 21.235
SH2	3	0,8		€ 16.342	€ 17.159	€ 18.017	€ 18.875
SH2	4	0,75		€ 15.321	€ 16.087	€ 16.891	€ 17.695
SH2	5	0,725		€ 14.810	€ 15.551	€ 16.328	€ 17.106
SH2	6	0,7		€ 14.299	€ 15.014	€ 15.765	€ 16.516
SH2	7	0,675		€ 13.789	€ 14.478	€ 15.202	€ 15.926
SH2	8	0,65		€ 13.278	€ 13.942	€ 14.639	€ 15.336
SH2	9	0,625		€ 12.767	€ 13.406	€ 14.076	€ 14.746
SH2	10	0,6		€ 12.257	€ 12.869	€ 13.513	€ 14.156
SH2	11	0,55		€ 11.235	€ 11.797	€ 12.387	€ 12.977
SH2	12 of meer	0,5		€ 10.214	€ 10.725	€ 11.261	€ 11.797
SH3	1	1	€ 34.770	€ 30.104	€ 31.609	€ 33.189	€ 34.770
SH3	2	0,9		€ 27.093	€ 28.448	€ 29.870	€ 31.293
SH3	3	0,8		€ 24.083	€ 25.287	€ 26.551	€ 27.816
SH3	4	0,75		€ 22.578	€ 23.707	€ 24.892	€ 26.077
SH3	5	0,725		€ 21.825	€ 22.916	€ 24.062	€ 25.208
SH3	6	0,7		€ 21.073	€ 22.126	€ 23.233	€ 24.339
SH3	7	0,675		€ 20.320	€ 21.336	€ 22.403	€ 23.470
SH3	8	0,65		€ 19.567	€ 20.546	€ 21.573	€ 22.600
SH3	9	0,625		€ 18.815	€ 19.756	€ 20.743	€ 21.731
SH3	10	0,6		€ 18.062	€ 18.965	€ 19.914	€ 20.862
SH3	11	0,55		€ 16.557	€ 17.385	€ 18.254	€ 19.123
SH3	12 of meer	0,5		€ 15.052	€ 15.804	€ 16.595	€ 17.385
Huurliberalisatiegrens 2022:		763,47		2e aftoppingsgrens 2022			678,66
Huurliberalisatiegrens 2023:		808,06		2e aftoppingsgrens 2023			693,60
Stijging huurprijzen		5,84%	*	stijging huurprijzen			2,20%
				stijging grondprijzen			2,20%

1. Als "woonlaag" geldt de bouwlaag die als zelfstandige woonruimte is bestemd en (zal) word(t)(en) gebruikt tbv sociale huur. Een eengezinswoning heeft in deze benadering een eindfactor gelijk aan één. Een woonlaag is derhalve niet altijd gelijk aan een bouwlaag; een maisonette is vaak verdeeld over twee bouwlagen, maar wordt geteld als één woonlaag.

2. De grondprijs voor etage-, protiek- en andere boven elkaar gesitueerde meergezinswoningen wordt gevonden in bovenstaande tabel en is afhankelijk van het aantal van toepassing zijnde woonlagen.

3. Een plint (bijvoorbeeld bestaande uit winkels en/of commerciële ruimte) c.q. andere onderbebouwing (niet zijnde woonruimte) in één of meer bouwlagen (te rekenen vanaf begane grond niveau) worden als één woonlaag gerekend.

* De hier vermelde stijging van huurprijzen geldt uitsluitend voor de realisering van nieuwbouwwoningen en geldt dus niet voor het totale portefeuilleniveau van een corporatie.

2.3.6 Studentenwoningen

Ook studenten ondervinden de gevolgen van de wooncrisis: het tekort aan betaalbare studentenhuisvesting is groot. In de Woonvisie is opgenomen dat we actief kiezen voor samenwerking met onze partners via het convenant studentenhuisvesting om de ambities uit te voeren. Het Convenant Studentenhuisvesting (2020) is verder uitgewerkt in het nog bestuurlijk vast te stellen Actieplan Studentenhuisvesting 2023.

Studentenwoningen zijn woonruimten voor studenten die een voltijdstudie volgen aan een MBO-school, hogeschool of universiteit in de regio Utrecht. Deze woningen worden verhuurd met een campuscontract. Het contract stopt minimaal 6 maanden na het beëindigen van de studie.

Onzelfstandige studenteneenheden: minimaal 14 m² GBO plus minimaal 3 m² per eenheid voor gemeenschappelijke ruimte en een kale huur die is vastgesteld conform het Woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO).

Zelfstandige studenteneenheden: minimaal 19 m2 GBO plus minimaal 2 m2 per eenheid voor gemeenschappelijke ruimte en een kale huur die is vastgesteld conform het WWS. Daarnaast moeten de huren liggen onder de eerste of lage aftoppingsgrens en bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens. Uitgangspunt is dat studenten ongeacht hun leeftijd altijd in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Het coalitieakkoord wil te bouw van onzelfstandige studentenwoningen stimuleren. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat de kamerzoekende student het liefst een onzelfstandige studentenwoning met een eigen toilet en wasgelegenheid wil betrekken. Voordelen van dit type onzelfstandige eenheden zijn:

1. De eenheid is duurzamer; want individueel bemeterd /beïnvloedbaar door de gebruiker en daardoor niet per definitie de volle puntprijs duurder qua woonlasten;
2. De eenheid is toekomstbestendiger want een beter/ meer gewenst product;
3. De eenheid is nog steeds veel goedkoper dan een zelfstandige eenheid (zonder huurtoeslag).

Om die reden is voor deze categorie onzelfstandige studentenwoningen een aparte grondprijs van minimaal € 5.000,- per eenheid van toepassing. Voorwaarde is dat deze eenheden worden gerealiseerd door of in opdracht van een toegelaten instelling die het Convenant Studentenhuisvesting heeft onderschreven.

Daarnaast geldt voor onzelfstandige studentenhuisvesting, waarbij het gebruik van toilet en wasgelegenheid is gedeeld met meerdere studenten, een minimale grondprijs van € 6.000,- per eenheid. Voor zelfstandige eenheden geldt een minimum van € 7.500,-. De locatie en het type studentenwoning (zelfstandig, onzelfstandig of semi-zelfstandig) bepalen mede de residuele grondwaarde.

Wanneer een studentenwoning is uitgegeven, dient deze minimaal twintig (20) jaar als zodanig te worden geëxploiteerd, een en ander om de langdurige beschikbaarheid te borgen. Dit laatste zal ook als zodanig worden vastgelegd in de te sluiten erfpachtovereenkomst dan wel anterieure exploitatieovereenkomst.

2.3.7 Wonen met zorg

Er komt vanuit de markt en woningzoekenden steeds meer vraag naar complexen met een combinatie van wonen met zorg en intensief sociaal beheer. De gemeente Utrecht vindt het van groot belang dat in een dergelijk geval sprake moet zijn van enige mate van zorg of ondersteuning om een woning te kunnen kwalificeren als zorgwoning (nagenoeg zelfstandige bewoning of bewoners die vanuit een kwetsbare positie zelfstandig gaan wonen). Het betreft gevarieerde woonvormen voor ouderen (nultrede-woningen, geclusterde woonconcepten en woonvormen met verpleegzorgplekken). Ook betreft het woonvormen voor andere doelgroepen, zoals kleinschalig groepswonen en begeleid wonen en innovatieve woonconcepten ‘gemengd wonen’, waarin vragende en dragende bewoners samenleven.

Voor zover deze initiatieven plaatsvinden in de sociale huursector geldt de grondprijs “bijzondere doeleinden” en deze wordt in beginsel berekend over het aantal uit te geven vierkante meters grond (perceelsoppervlakte). In het geval het aantal m² bruto vloeroppervlak (bvo) van de te realiseren opstal(len) groter is dan de perceelsoppervlakte, zal de grondprijs worden berekend over het aantal m² bvo, met dien verstande dat de grondprijs bij deze laatste berekening nooit hoger zal zijn dan de grondprijs voor sociale huurwoningen in de SH2-categorie maal het aantal te realiseren eenheden. Eventuele gemeenschappelijke ruimten die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een “wonen met zorg complex” (denk bijvoorbeeld aan gemeenschappelijke huiskamers) zijn al meegenomen in de grondprijsberekening.

Voor initiatieven die niet plaatsvinden in de sociale huursector is maatwerk nodig en zal de grondprijs worden bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. Marktconformiteit is daarbij het kernwoord.

2.3.8 Woonwagenstandplaatsen

De gemeente geeft gronden uit voor huurstandplaatsen. De grondprijs is gerelateerd aan de grondprijs voor een kavel t.b.v. een sociale eengezinshuurwoning (SH2), met een opslag (1,35) vanwege het grotere (norm)kaveloppervlak. In verband met de brandveiligheidseisen voor naast elkaar gelegen woonwagens bedraagt het (norm)kaveloppervlak 231 m². Indien een standplaats groter is dan de normoppervlakte van 231 m² (11 meter bij 21 meter), dan dienen de extra vierkante meters naar rato te worden afgerekend op basis van de m²-prijs van de huurstandplaats. Bij uitponding van een huurstandplaats (ondererfpacht), waarbij de bestemming van het erfpachtrecht wordt gewijzigd van huur naar koop, zal de grond moeten worden afgerekend tegen de alsdan geldende marktwaarde van de grond, die nader moet worden vastgesteld door een taxateur. Er wordt geen vaste grondprijs voor koopstandplaatsen meer gehanteerd.

2.3.9 Woonboten

Voor een ligplaats voor een woonboot is op grond van de Havenverordening altijd een ligplaatsvergunning nodig. Het streven is om wonen op water voor de vaststelling van de grondwaarde gelijk te trekken met wonen op land. De waarde van een waterkavel wordt bepaald op basis van referentieprijzen, gedifferentieerd naar locatie, omvang ligplaats en type boot.
Prijzen van een “waterkavel” liggen op een niveau vanaf circa € 40.000,-, maar kunnen, afhankelijk van locatie en aangeboden voorzieningen, twee tot drie keer zo hoog zijn.

2.4 Kantoren

Als gevolg van enerzijds stijgende bouwkosten en (licht) oplopende bruto aanvangsrendementen en anderzijds stijgende huurprijzen valt residueel gezien geen hogere grondwaarde te behalen. Hierdoor is de bandbreedte in grondprijzen voor kantoren op hetzelfde niveau gehouden als in 2022.

De grondprijzen voor kantoorruimten variëren tussen de **€ 540 en € 1.400 (exclusief btw) per vierkante meter bvo** waarbij de locatie Stationsgebied aan de bovenkant van de bandbreedte zit. Incidenteel kan er in een specifieke situatie voor het Stationsgebied worden afgeweken van de bovenkant van de bandbreedte. Dit vereist maatwerk en wordt mede bepaald door de locatie en de aard van de ontwikkeling, waarbij de grondwaarde vooraf wordt getaxeerd door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur. De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van het aantal m² bvo kantoorruimte (conform NEN 2580) dat wordt gerealiseerd, op een passende kavel. De prijs per m² kavel ligt dus in beginsel hoger naarmate er een hoger gebouw wordt gerealiseerd.

De grondprijs voor een nieuwe kantoorontwikkeling wordt vastgesteld binnen de hierboven aangegeven bandbreedte. De grondprijs is afhankelijk van de locatie, het te verwachten huurprijsniveau, de hoogte van de bouwkosten en het te realiseren volume. Ook wordt rekening gehouden met de benodigde parkeeroplossing. Bijvoorbeeld op Papendorp wordt in de grondprijs uitgegaan van (grotendeels) verdiept parkeren. Ook voor een 30/70-kavel (kantoor in combinatie met bedrijfsruimte) geldt een afwijkende grondprijs.

Voor kleinschalige kantoorontwikkelingen (kantoren tot maximaal 1.500 m² bvo) zal de grondprijs van geval tot geval moeten worden bezien; de marktwaarde van de grond en het huurprijsniveau zijn sterk afhankelijk van de locatie.

2.5 Bedrijven en Logistiek vastgoed

2.5.1 Bedrijven

De minimale grondprijs voor bedrijfsruimte is bepaald op een bedrag van **€ 230,-** per m² (grondoppervlakte of bvo, indien floor space index >1). De marktconforme grondprijs zal door een onafhankelijke, gecertificeerd taxateur worden bepaald tenzij er voldoende marktgegevens voor handen zijn. In de tweede helft van 2023/ begin 2024 komen er kavels beschikbaar in deelgebied Strijkviertel, waarbij circulariteit hoog in het vaandel staat. Voor deze kavels zal nog een minimale grondwaarde moeten worden vastgesteld door een onafhankelijk, gecertificeerde taxateur.

Tabel: Beschikbare kavels op bedrijventerreinen

Locatie	Toelichting
De Wetering-Zuid	
- kavels G10 t/m G20	Maximaal 50% kantoor
- kavels H1	Maximaal 50% kantoor
- kavels K	Maximaal 50% kantoor

- kavels M	Zorg-medisch gerelateerde bedrijvigheid. Maximaal 50% kantoor
Oudenrijn	Maximaal 50% van de totale bedrijfsoppervlakte mag kantoorruimte zijn, tot een maximum van 2.000 m² bvo
Haarrijn	Maximaal 30% kantoor
Hooggelegen	Afhankelijk van functie

2.5.2 Logistiek vastgoed

De laatste jaren staat Utrecht sterk in de belangstelling als vestigingsplaats voor logistieke dienstverleners. Met name op Lage Weide is de vraag naar ruimte voor logistiek groot. Het betreft hier geen uitgifte van nieuwe bedrijfskavels maar sloop/nieuwbouw op bestaande bedrijfskavels. De vraag naar kavels t.b.v. logistiek vastgoed is nog steeds stijgende.
Onder logistiek vastgoed vallen onder andere kavels voor (grootschalige) distributiecentra en last mile-logistics. De minimale grondprijs voor deze categorie is bepaald op een bedrag van € 280,- per m^2 (grondoppervlakte of bvo, indien floor space index >1). De marktconforme grondprijs zal door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur worden bepaald.

2.6 Detailhandel, horeca en leisure

2.6.1 Detailhandel

De grondprijs voor detailhandel wordt doorgaans residueel bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de huurprijzen. De minimale grondprijs voor stadsdeelcentra (winkelcentra Overvecht, Kanaleneiland en Leidsche Rijn Centrum) is bepaald op bedrag van € 700,- per m² en de minimale grondprijs voor een stadcentrum is bepaald op een bedrag van € 1.100,- per m².

De marktprijs wordt door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur bepaald en daarop worden de bouw- en bijkomende kosten voor de ontwikkeling in mindering gebracht.
Voor al deze markten geldt immers dat de locatie en branchering zeer bepalend zijn voor de opbrengstpotentie. Daarnaast kan ook rekening worden gehouden met specifieke parkeeroplossingen. Er is dus per geval sprake van maatwerk. De onderkant wordt echter bepaald door de minimale grondprijs per m² (bvo) voor commercieel vastgoed. In 2023 is dat een minimum bedrag van € 230,- per m² bvo.

Ter referentie zijn in onderstaande tabel enkele minimumprijzen opgenomen, gespecificeerd naar type locatie.

Tabel: Grondprijzen detailhandel in 2023 per m² bvo, exclusief omzetbelasting

	Prijs in €
Stadscentrum	Vanaf ≥ € 1.100,-
Stadsdeelcentrum	Vanaf ≥ € 700,-
Buurt/wijkwinkelcentrum	Vanaf ≥ € 230,-
Perifere locatie/ GDV / PDV	Vanaf ≥ € 230,-

2.6.2 Horeca (exclusief Hotels)

In Utrecht wordt op dit moment sporadisch grond uitgegeven voor horecagelegenheden die niet met winkels zijn gecombineerd. Als een grondverkoop voor horeca aan de orde is, wordt door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur, de residuele grondprijsberekening opgesteld die vergelijkbaar is met de methode van grondprijsbepaling voor detailhandel. Een marktconforme benadering betekent ook hier dat inzicht in de lokale markt voor juist dat type horeca essentieel is en dat dit inzicht reken technisch vertaald wordt.
In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur. De onderkant wordt bepaald door de minimale grondprijs voor commercieel vastgoed. In 2023 is dat een bedrag van € 230,- per m² bvo.

2.6.3 Leisure

Het betreft hier vrijetijdsbesteding in ruimste zin van het woord (bijvoorbeeld een commercieel sportcentrum of een bioscoopcomplex), uitgezonderd detailhandel en horeca. Ter bepaling van de grondprijs zal in dat geval sprake zijn van maatwerk en waar nodig wordt een taxatie uitgevoerd door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur. Ook hier geldt als onderkant de minimale grondprijs voor commercieel vastgoed ad € 230,- per m² grondoppervlakte of bvo, indien floor space index >1).

2.7 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay)

2.7.1 Hotels

Wanneer erzich plannen zijn voor een hotel zal de gemeente Utrecht, op basis van een taxatie, uitgevoerd door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur, maatwerk leveren voor het bepalen van een marktconforme grondprijs. Daarbij wordt rekening gehouden met kwaliteitsniveau, doelgroep, concept, voorzieningen, locatie, opbrengstpotentie en stichtingskosten.

Het bepalen van de uitgifteprijs voor een hotel is maatwerk. De onderkant wordt bepaald door de minimale grondprijs voor commercieel vastgoed. In 2023 is dat een bedrag van € 230,- per m² bvo.

2.7.2 Tijdelijk verblijf (short stay)

Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden met uitloop tot maximaal twaalf maanden. Tijdelijk verblijf is niet bedoeld voor toeristisch verblijf. De doelgroep voor tijdelijk verblijf bestaat voornamelijk uit internationale kenniswerkers en internationale studenten of

andere personen die om zakelijke redenen voor enkele weken of maanden in onze stad willen verblijven [11].

De accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een minimale oppervlakte van 18 m² gbo per persoon die in de accommodatie verblijft [12].
Als een grondverkoop voor tijdelijk verblijf aan de orde is, wordt een marktconforme, residuele grondprijsberekening opgesteld, door een, onafhankelijke, gecertificeerd taxateur die vergelijkbaar is met de methode van grondprijsbepaling voor hotels. Een marktconforme benadering betekent ook hier dat inzicht in de lokale markt voor juist dat type tijdelijk verblijf essentieel is en dat dit inzicht reken technisch vertaald wordt. In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijke deskundige. De onderkant wordt bepaald door de minimale grondprijs voor hotels. In 2023 is dat een bedrag van € 230,- per m² bvo.

2.8 Parkeren

In beginsel is de prijs voor het inrichten van parkeerplaatsen op eigen terrein conform het vigerende parkeerbeleid van de gemeente inbegrepen in de grondprijs voor de betreffende functie. Dit wil zeggen dat bij het vaststellen van de grondprijs (op basis van een residuele waardemethode) rekening wordt gehouden met kosten en opbrengsten voor aan te brengen parkeervoorzieningen, in relatie tot de van toepassing zijnde parkeernorm en de mogelijkheden op de kavel. Indien de residuele waardeberekening van het parkeerdeel negatief is wordt de grondprijs voor dit deel op nul vastgesteld.

2.8.1 Parkeren in transferia

Voor de grondwaarde voor transferia wordt in beginsel uitgegaan van de grondprijs voor bijzondere doeleinden (gebouwd) per m² bvo, ook wanneer de residueel berekende marktwaarde voor deze voorzieningen hoger zou kunnen liggen omdat het doel van deze voorzieningen is om Utrecht beter bereikbaar te maken. De parkeertarieven zijn in dat geval geënt op een sluitende exploitatie zonder winstoogmerk.

2.8.2 Additionele parkeerplaatsen

Regelmatig worden in Rijnsweerd, Papendorp en De Wetering-Zuid verzoeken gedaan om extra parkeerplaatsen toe te voegen. De gemeente heeft beleid vastgesteld om het autogebruik terug te brengen en verleent in beginsel geen medewerking aan het toevoegen van parkeerplaatsen. In enkele situaties is het wel denkbaar dat medewerking aan het toevoegen van parkeerplaatsen kan worden verleend. Medewerking kan bijvoorbeeld worden verleend indien op basis van de huidige beleidsmatige parkeernormen meer parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd dan dat in de erfpachtovereenkomst is opgenomen. Per situatie wordt door de verantwoordelijke mobiliteitsadviseur het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald.

Om meer eenheid te verkrijgen in de gehanteerde grondprijzen per parkeerplaats en om sneller en efficiënter tot een waardering te komen, zijn in deze Grondprijzenbrief grondwaarden opgenomen per

[11] Bron: Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, 1 april 2020 (datum van inwerkingtreding) Zie link naar regels: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-47808.pdf
[12] Bron: Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, 1 april 2020

autoparkeerplaats. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op taxaties van parkeerplaatsen in de directe omgeving. Bij een aanvraag voor het toevoegen van parkeerplaatsen dienen deze grondwaarden als uitgangspunt voor de economische meerwaarde. Zowel gemeente als erfpachter hebben echter het recht van de grondwaarden af te wijken. Afwijken kan alleen onderbouwd aan de hand van een taxatie. De gemeente stelt de economische meerwaarde per parkeerplaats vast.

Voor die situaties is de richtwaarde per parkeerplaats bepaald. Hierbij is onderscheid gemaakt naar maaiveld parkeren en half verdiept (uit het zicht) parkeren. Indien het parkeren in een parkeergarage wordt gerealiseerd zal de grondwaarde of economische meerwaarde op basis van een taxatie worden bepaald.

Onderbouwing economische meerwaarde additionele parkeerplaatsen

Onderbouwing EM	Maaiveld parkeren (evt. uit het zicht/ verdiept	Gebouwd parkeren
Economische meerwaarde	€ 16.627,-	Via taxatie

2.8.3 Openbaar fietsparkeren

In sommige gevallen is sprake een ontwikkeling waarbij een ontwikkelaar – als onderdeel van de door hem te realiseren vastgoedontwikkeling – de realisatie van gebouwde openbare fietsparkeerplaatsen voor zijn rekening neemt. Na realisatie neemt de gemeente dan deze fietsparkeerplaatsen over van de ontwikkelaar. Voor de grondwaarde voor dit soort fietsparkeerplaatsen wordt uitgegaan van de grondprijs voor bijzondere doeleinden (gebouwd) per m² bvo.

2.9 Maatschappelijke functies (bijzondere doeleinden)

De categorie “bijzondere doeleinden” omvat gronduitgiften die **maatschappelijke functies zonder winstoogmerk** dienen en welke commercieel geen bestaansrecht hebben. Het gaat daarbij om gronduitgiften ten behoeve van bijvoorbeeld onderwijs, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, sociaal-culturele voorzieningen, sportaccommodaties, rioolgemalen, transformatorruimtes en dergelijke. De grondprijs voor bijzondere doeleinden wordt jaarlijks geïndexeerd met het gemiddelde van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens (basis 2015=100) van het CBS en de BdB-index woningbouw eengezinswoningen nieuwbouw aanneemsom (incl. BTW, basis januari 2003=100), waarbij eveneens de percentages van november (indexcijfers twee maanden voorafgaande aan indexeringstijdvak) worden aangehouden. De grondprijzen voor bijzondere doeleinden zijn dit jaar niet aangepast met het gebruikelijke gemiddelde van de CBS/ BdB-index (9,59 %), maar met het percentage waarmee de bandbreedte in huurprijzen voor sociale woningbouw is toegenomen (2,20%), een en ander om de betaalbaarheid van maatschappelijke functies niet (verder) onder druk te zetten. De grondprijs bijzondere doeleinden bedraagt voor 2023 **€ 225,16 per m²** exclusief BTW.

Het **minimumbedrag** voor een uitgifte van een functie bijzondere doeleinden, snippergroen en nutsvoorzieningen bedraagt **€ 3.718,-** zijnde voor 2023 geldende **normkosten.** De normkosten worden ieder jaar opnieuw bekeken. De normkosten voor 2023 zijn gecorrigeerd voor inflatie.

Voor niet-commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties zonder winstoogmerk (bijvoorbeeld voetbalvelden en tennisvelden), scoutinggroepen, maar ook speeltuinen en kinderboerderijen wordt bij de hoogte van de grondprijs “bijzondere doeleinden” een onderscheid gemaakt tussen **bebouwd terrein** en **onbebouwd terrein**. Bij bebouwd terrein betreft het grond met daarop een bouwwerk.
Voor wat een bouwwerk is, is aansluiting gezocht bij (jurisprudentie inzake) de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het begrip bouwwerk als bedoeld in de Wabo moet worden voldaan aan de volgende vier criteria:

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

Wordt hieraan voldaan, dan is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning te bouwen, waarbij artikel 1.1 lid 1 Wabo bepaalt dat onder bouwen wordt verstaan het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten. Indien hiervan sprake is, dan geldt in beginsel de bijzondere doeleindenprijs bebouwd, voor 2023 **per m² € 225,16** exclusief BTW. Hieronder worden dus o.a. kantines en kleedkamers verstaan en andere bouwwerken van enige omvang, zoals opblaashallen met een ander dan tijdelijk karakter. Uitzonderingen, bijvoorbeeld voor hekwerken of lichtmasten, zijn mogelijk; deze kunnen als onbebouwd terrein worden aangemerkt.
Voor alle vergunningsvrije bouwwerken op het sportpark, scoutingterrein, speeltuin en kinderboerderij wordt een bijzondere doeleindenprijs “onbebouwd” gerekend, voor 2023 bedraagt deze **per m² € 54,43** exclusief BTW.
Hierbij wordt opgemerkt dat bij uitbreiding van een bestaand aantal vierkante meters van opstallen alleen de toegevoegde vierkante meters in rekening worden gebracht. We hanteren deze prijzen uitsluitend als er geen sprake is van staatssteun en er geen strijd is met de Wet markt en overheid.

In de volgende tabel worden de prijzen voor bijzondere doeleinden aangegeven.

Tabel: Grondprijzen bijzondere doeleinden in 2023 per m² grond, exclusief omzetbelasting

Categorie	Prijs	Toelichting
Bijzondere doeleinden (maatschappelijke functies zonder winstoogmerk)	€ 225,16	Als een perceel op grond van de vestigingsakte per saldo meer dan 100% bebouwd kan worden (Floor Space Index > 1), doordat er meerdere bouwlagen mogelijk zijn, dan wordt de vermelde prijs per m² bvo doorberekend. Deze prijs geldt ook voor scholen, inclusief schoolpleinen.
Sportaccommodaties, scoutingterrein, speeltuinen en kinderboerderijen	€ 225,16	Voor bouwwerken conform Wabo.
	€ 54,43	Overige, onbebouwde gronden.

In het geval er op een gemeentelijk sportpark, scoutingterrein, speeltuin of kinderboerderij een opstal wordt gerealiseerd of geëxploiteerd door een stichting, vereniging of een rechtspersoon is het ook mogelijk om de grond te verhuren eventueel met daaraan gekoppeld een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO). Retributie is niet verschuldigd voor huurafhankelijke opstalrechten.

2.10 Overige functies

De gemeente Utrecht brengt in principe voor eerstelijnszorg en kinderopvang de marktwaarde van de grond in rekening. Deze functie (of onderdelen daarvan) wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor huisartsen, tandartsen, fysiotherapie en apotheken. In geval van een commerciële exploitatie vallen deze voorzieningen buiten het prijsregime van de “bijzondere doeleinden” en geldt doorgaans de residuele grondwaarde methode. De marktwaarde is een afgeleide van de waarde van de functie die op de grond wordt gerealiseerd. Uitgangspunt in het gronduitgiftebeleid is dat geen subsidiëring plaatsvindt via de grondprijs.

2.10.1 Grondprijzen eerstelijnszorg

Het gaat bij eerstelijnszorg om (praktijk)ruimten voor wijkzorgcentra, huisartsenpraktijken, fysiotherapiepraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, zorgstations en dergelijke.

Zorgaanbieders zijn zelf verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor hun dienstverlening.

Met inachtneming van het voorgaande wordt voor zogenaamde wijkzorgcentra de grondprijs voor bijzondere doeleinden gerekend. Onder een wijkzorgcentrum wordt in dit verband verstaan:

- een samenwerkingsverband van eerstelijns zorg met diverse specialismen;
- waaronder in ieder geval huisartsenzorg, met minimaal 3 fte huisartsen in dienst;
- georganiseerd in een stichtingsvorm;
- en werkend zonder winstoogmerk.

Commerciële aanbieders van eerstelijnszorg die zich in hetzelfde gebouw vestigen maar juridisch geen onderdeel uitmaken van het wijkzorgcentrum, komen niet in aanmerking voor de grondprijs voor bijzondere doeleinden. Bij bepaling welke groepen vallen onder ‘commerciële aanbieders’ sluit de gemeente Utrecht aan bij door de NZa [13] genoemde groepen waarvoor de NZa geen tarieven vaststelt. Het gaat hier om:

- eerstelijnspsychologie;
- farmacie;
- fysiotherapie, oefentherapie of diëtiek in (of door) instellingen;
- tandartsen, orthodontisten, mondhygiënisten en tandprothetici.

Ook aanbieders van eerstelijnszorg (al dan niet met een commercieel karakter) die zich buiten het wijkzorgcentrum vestigen komen niet in aanmerking voor de grondprijs voor bijzondere doeleinden. Hiervoor gelden marktconforme, residueel bepaalde grondprijzen, waarbij in onderstaande tabel per categorie de bandbreedtes worden aangegeven.

2.10.2 Grondprijzen kinderdagopvang en buitenschoolse opvang

Buitenschoolse opvang wordt nu vaak georganiseerd via sportverenigingen, scholen en welzijnsinstellingen, gedurende een beperkt deel van de dag. Bij bestaande situaties (bestaande bebouwing) zal hiervoor geen economische meerwaarde in rekening worden gebracht. Bij nieuwe situaties zal de grondprijs worden bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

[13] NZa: Nederlandse Zorgautoriteit

Indien sprake is van commerciële kinderopvang (bijvoorbeeld kinderdagverblijf) zal bij nieuwe gronduitgiftes in erfpacht de marktconforme grondprijs worden toegepast (eventueel rekening houdend met de verdeling van het daadwerkelijk gebruik). Overeenkomstig dit standpunt zal bij bestaande situaties dan ook een onderzoek worden ingesteld naar economische meerwaarde.

De gemeente heeft de bandbreedte van de grondprijs voor kinderdagverblijf, fysiotherapie en tandarts/apotheek in 2023 aangepast.

Tabel: Grondprijzen (commerciële) zorg en kinderdagverblijven in 2023 per m² grond /bvo, exclusief BTW [14]

Categorie	Prijs
Kinderdagverblijf	€ 230,- – € 500,-
Fysiotherapie	€ 230,- – € 350,-
Tandarts/apotheek	Vanaf ≥ € 450,-

2.11 Snippergroen

Voor de uitgifte in erfpacht of verkoop van snippergroen wordt voor 2023 een minimale grondprijs gehanteerd van **€ 173,- per m² grond**, met als **minimum** een bedrag van de normkosten, zijnde **€ 3.718,- k.k.**. De behandelkosten ad € 1.200,- (prijspeil 2023) komen ten laste van aanvrager en worden alleen in rekening gebracht als afgezien wordt van aankoop/ uitgifte in erfpacht.

Voor het snippergroen is sinds 1 januari 2003 een minimale grondprijs vastgesteld die jaarlijks wordt geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Het minimumbedrag is gerelateerd aan de genormeerde kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke uitgifte/ verkoop. Snippergroen mag in beginsel niet onder de voor de uitgifte of verkoop van snippergroen vastgestelde normkosten worden verkocht of uitgegeven.

Met betrekking tot de hoogte van de grondprijs wordt een uitzondering gemaakt als naar het oordeel van de gemeente de grond een duidelijk hogere waarde heeft dan gemelde grondprijs. Dit zou zich onder andere kunnen voordoen bij uitgifte van snippergroen in gebieden met een relatief hoge grondprijs (zoals de binnenstad en aan de binnenstad grenzende wijken) of wanneer de toevoeging van het perceel snippergroen zal leiden tot een forse waardeverhoging van de woning. In dat geval zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie. Deze wordt uitgevoerd door een door de gemeente aangewezen onafhankelijk taxateur.

2.12 Energie- en nutsvoorzieningen

De energietransitie vraagt om aanpassingen in het energiesysteem met ruimtelijke consequenties. De elektriciteitsinfrastructuur moet in de periode tot 2050 minimaal verdubbeld worden en de

[14] de vermelde prijs geldt als prijs per m² grond tenzij het aantal m² bvo groter is dan het aantal m² grond; in laatstgenoemde situatie geldt de vermelde prijs als prijs per m² bvo

aardgasinfrastructuur wordt deels vervangen door warmtenetten. Ook is er ruimte nodig voor systemen voor warmte-koude-opslag en energieproductie. Voor deze functies wordt steeds vaker grond van de gemeente gebruikt.

2.12.1 Energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen

Voor energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen geldt dat zowel voor de verwerving van een perceel grond als voor de uitgifte van het perceel grond de prijs/m² voor bijzondere doeleinden (bebouwd) wordt gehanteerd. Ook hier geldt als **minimum € 3.718,--,** zijnde de voor 2023 geldende normkosten.
Het gaat vaak om nieuwe locaties voor transformatorstations, warmteoverdrachtstations en warmtebuffers. Deze voorzieningen zijn eigendom van overheidsbedrijven en (semi)-commerciële bedrijven. Soms worden nutsvoorzieningen verplaatst waarbij de oude locatie geen waarde meer heeft voor het nutsbedrijf. Gewoonte is dat de gemeente dan door middel van een ruilovereenkomst de nieuwe locatie uitgeeft en de oude locatie weer verwerft. Dit is overigens uit coulance en geen plicht voor de gemeente.

2.12.2 Warmte-Koude-Opslag systemen (WKO)

De bodem kan op duurzame wijze bijdragen aan onze energievoorziening. Een effectieve vorm van bodemenergie in de stad Utrecht is Warmte-Koude-Opslag (WKO). Hierbij kunnen ‘open’ en ‘gesloten’ WKO-systemen worden onderscheiden. Bij een open systeem wordt grondwater onttrokken aan de bodem ten behoeve van de verwarming of koeling van een gebouw en vervolgens in de bodem teruggebracht. WKO-systemen kunnen worden gecombineerd met aquathermiesystemen die ervoor zorgen dat vraag en aanbod van warmte en koude met elkaar in balans zijn. Open WKO-systemen worden toegepast in appartementencomplexen, (grotere) kantoren en bedrijfspanden. Bij een gesloten systeem wordt er geen grondwater onttrokken maar wordt vloeistof gecirculeerd met behulp van buizen in de ondergrond. Gesloten systemen worden vooral toegepast voor woningen, en in toenemende mate ook bij de kleine kantoren.

De gemeente streeft ernaar goede afspraken te maken over het doelmatig gebruik van de ondergrond en oppervlaktewater in het begin van het planproces. Daarom wil de gemeente alle activiteiten die gevolgen hebben voor de bodem en het oppervlaktewater in onderlinge samenhang en in samenhang met het gebruik of met de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater bekijken. Dit staat in het “Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond 2016”. Een initiatiefnemer van een open WKO-installatie dient er rekening mee te houden dat er een saneringsplan moet worden opgesteld indien met een open WKO-systeem grondwaterverontreinigingen worden verplaatst. Als alternatief kan een initiatiefnemer deelnemen aan het gemeentelijk gebiedsplan. Voor deelname aan het gebiedsplan brengt de gemeente een vergoeding in rekening bij de initiatiefnemer. De berekening van de vergoeding is maatwerk. In een anterieure overeenkomst en uitgifteovereenkomst kan de gemeente voor WKO-systemen aanvullende eisen stellen teneinde het doelmatig gebruik van de ondergrond te bevorderen/borgen.

WKO-installaties maken geen onderdeel uit van de nutsvoorzieningen. Ze staan slechts ten dienste aan één of meer gebouwen. Voor het plaatsen van WKO-systemen op gemeentelijke grond wordt een opstalrecht op de grond uitgegeven, nadat met gemeente overeenstemming is bereikt over de inpassing van het WKO-systeem in de gemeentelijke grond. De waardebepaling hiervan is maatwerk. Bij de

bepaling van de jaarlijkse retributie of afkoop daarvan zal gekeken worden naar het ruimtegebruik van o.a. de volgende onderdelen van de WKO:

- Leidingen;
- Warmte/koude bronputten;
- Technische ruimte(s).

De functie van de grond en de beperkingen die deze onderdelen hiervoor opleveren zullen in de waardebepaling worden betrokken.

2.12.3 Energieproductie

Voor een duurzame energievoorziening is het nodig om binnen de gemeente duurzame energie te produceren. Voor energieproductie zal door energiebedrijven ook een beroep gedaan worden op grondposities van de gemeente. De gemeente stelt grondposities voor energieproductie bij voorkeur tijdelijk beschikbaar op basis van een recht van opstal en een daarvoor te betalen retributie. Ook hier geldt als **minimum € 3.718,--,** zijnde de voor 2023 geldende normkosten. Conform het tenderbeleid worden grondposities voor windmolens en zonnevelden getenderd als dat mogelijk is. In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur.

2.12.4 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het door netwerkaanbieders plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond wordt in beginsel een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2023 een retributie/ canon gerekend van € 9.339,71,-- per mast per jaar. De hoogte van de retributie/canon is locatie afhankelijk. De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de aanvrager. De retributie/canon wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.
Bij elke extra netwerkaanbieder die medegebruik maakt van de zendmast, is door de opstaller aan de gemeente een extra retributie/canon verschuldigd van 50% van de in de eerste alinea genoemde retributie/ canon per jaar, per toegevoegde netwerkaanbieder en per mast (kosten voor opstaller). De duur van het opstalrecht is in beginsel vijftien jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

3 Particuliere initiatieven (op private of erfpachtgrond)

Onder “particuliere initiatieven” wordt het volgende verstaan: initiatieven die (grotendeels) plaatsvinden op grond in eigendom van derden of grond die in erfpacht aan derden is uitgegeven. Een particuliere initiatiefnemer dient bij zijn planontwikkeling rekening te houden met een vergoeding van gemeentelijke (plan)kosten (3.1). In het geval van grond die in erfpacht is uitgegeven kan er tevens sprake zijn van conversie van het erfpachtrecht (3.2.2) naar bijvoorbeeld eigendom en/of economische meerwaarde (3.2.3).

3.1 Gemeentelijk kostenverhaal en Utrechts Plan Proces (UPP)

3.1.1 Wat houdt kostenverhaal precies in?

Bij het beoordelen van “particuliere initiatieven” (ruimtelijke plannen) vanuit de markt worden door de gemeentelijke organisatie diverse (plan)kosten gemaakt. De te verhalen (plan-)kosten bestaan (niet limitatief) onder andere uit ambtelijke uren, onderzoeks- en uitvoeringskosten, planschadekosten, en soms kosten met betrekking tot openbare voorzieningen (afdeling 6.4 van de Wro).

Het deel van de plankosten dat is gemoeid met de voor het initiatief benodigde publiekrechtelijke maatregelen (bijvoorbeeld het maken van een nieuw bestemmingsplan) en de omgevingsvergunningprocedure vormen geen onderdeel van de exploitatiebijdrage en vallen dan ook niet onder de afspraken in de (plankosten)intentieovereenkomst en/of anterieure overeenkomst. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

Uitgangspunt bij particuliere initiatieven is, dat de initiatiefnemer de werkelijk gemaakte (plan)kosten van de gemeente betaalt. De kosteninschatting wordt voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst gemaakt en wordt door de initiatiefnemer middels een voorschotbedrag voldaan en afhankelijk van het proces gevolgd door eventuele aanvullende voorschotbedragen. Nadat het plan is gerealiseerd door de initiatiefnemer en de openbare ruimte is aangelegd en opgeleverd wordt er een eindafrekening gemaakt van de werkelijk gemaakte kosten.

3.1.2 Wanneer vindt kostenverhaal plaats?

Vanaf 1 juli 2008 is de gemeente verplicht op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (ook wel de “Grondexploitatiewet” genoemd) de volgende zaken te regelen met de initiatiefnemers (art. 6.12 Wro):

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden (de zgn. exploitatiebijdrage, bijv. voor plankosten en uitvoeringskosten);
2. indien nodig, het bepalen van een tijdvak of fasering, en
3. indien nodig, het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (bijv. eisen aan woningbouwcategorieën).

De wet biedt de gemeente hiervoor de mogelijkheid te kiezen uit twee sporen, het privaatrechtelijke spoor (de anterieure overeenkomst) of het publiekrechtelijke spoor (het exploitatieplan). De keuze tussen deze twee sporen geldt voor initiatieven die voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.2.1 van de Bro én waarvoor één van de volgende planologische maatregelen nodig is:

- bestemmingsplan, wijzigingsplan en beheerverordening;
- inpassingsplan;
- projectuitvoeringsbesluit;
- projectafwijkingsbesluit;
- tijdelijk afwijken van het bestemmingplan.

Bij kleinere plannen dan genoemd in artikel 6.2.1 Bro is het niet verplicht, maar wel toegestaan om kostenverhaal, fasering en locatie-eisen te regelen.

De gemeente Utrecht geeft er de voorkeur aan om via het privaatrechtelijke spoor tot het verhaal van gemeentelijke (plan)kosten te komen. Het opstellen van een anterieure overeenkomst kost doorgaans minder tijd, en dus geld, dan het opstellen van een exploitatieplan. Met deze tijdwinst en kostenbesparing zijn zowel de gemeente als de initiatiefnemer gebaat. Uitsluitend indien de privaatrechtelijke route niet leidt tot (voldoende) resultaat, wenst de gemeente een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt een ‘stok achter de deur’, precies zoals de wetgever het heeft bedoeld.

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote vraagstukken voor de stad. Om de RSU 2040 haalbaar en betaalbaar te maken is het gewenst om een Nota en Fonds Bovenwijkse Voorzieningen (N&FBV) in te stellen, als manier om (bovenwijks) kostenverhaal te optimaliseren door voorzieningen toe te rekenen aan gebiedsontwikkelingen.

Het gaat hierbij om investeringen in openbare voorzieningen waarvan meerdere gebiedsontwikkelingen profiteren. De kosten hiervan worden dan ook naar rato van dit profijt verdeeld over en toegerekend aan deze verschillende gebiedsontwikkelingen. De N&FBV ligt ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Zodra de N&FBV is vastgesteld verloopt het kostenverhaal voor deze voorzieningen vanaf 1 januari 2024 via deze nota. De nota is niet van toepassing bij gemeentelijke gronduitgiften omdat het kostenverhaal in dat geval via de grondprijs verloopt.

3.1.3 Nieuwe Omgevingswet

De inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow), gepland op 1 januari 2024, heeft enkele wijzigingen in het gemeentelijke kostenverhaal tot gevolg.
Het publiekrechtelijke kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In plaats van een exploitatieplan komen kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften in de omgevingsvergunning of het projectbesluit. Daardoor is geen separaat document in de vorm van een exploitatieplan meer nodig. Verder is de lijst van aangewezen bouwactiviteiten verruimd en zijn er een aantal kostensoorten toegevoegd aan de kostensoortenlijst. Daarnaast is er een regeling voor organische gebiedsontwikkeling toegevoegd. Bij organische gebiedsontwikkeling kunnen de kosten en bijdragen per activiteit op hoofdlijnen worden vastgelegd in het omgevingsplan en hoeft dit pas bij de aanvraag van de activiteit geconcretiseerd te worden.

Net als in de Wro, blijft in de Ow de mogelijkheid om kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen via een anterieure overeenkomst (artikel 13.13 Ow). De Gemeente Utrecht en initiatiefnemers zullen de voorkeur houden om via de privaatrechtelijke weg afspraken te maken door de voordelen in tijd en dus kosten.

Ook blijven in de Ow regels bestaan over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (artikelen 13.22 t/m 13.24 Ow). Deze regeling is ruimer dan in de Wro. De bijdragen zijn niet meer alleen vrijwillig, er kan ook een afdwingbare bijdrage worden opgelegd. Bij deze bijdragen is het wel van belang dat in bijv. een Omgevingsvisie of programma de relatie tussen de activiteit en de te verhalen bijdrage(n)/ de ontwikkeling wordt onderbouwd.

3.1.4 Utrechts Plan Proces (UPP)

De gemeente Utrecht hanteert ten aanzien van het kostenverhaal bij particulieren initiatieven het Utrechts Plan Proces (UPP). Het UPP inclusief schema, is online te vinden via: https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/

Het UPP begint met het vaststellen van een intentiedocument (IDOC). Dit intentiedocument wordt alleen bestuurlijk vastgesteld als daarvóór door de initiatiefnemer een (plankosten)intentieovereenkomst (IPOK) is getekend. In deze overeenkomst verplicht de initiatiefnemer zich onder meer om een eerste (voorschot)bedrag ten behoeve van de gemeentelijke plankosten bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen.

Het eerste (voorschot)bedrag aan plankosten is verschuldigd vanaf het moment dat het intentiedocument bestuurlijk is vastgesteld en bedraagt:

- € 10.000 voor het opstellen van een intentiedocument (kleine plannen, UPP 0).
- € 50.000 voor een Bouwenvelop (middelgrote plannen, UPP 2)
- € 70.000 voor een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) (grote plannen, UPP 1)

Uitganspunt is dat de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst aangaan voorafgaand aan het ter inzage leggen van de planologische maatregel voor het initiatief. In de anterieure overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over de plankosten en de (eventuele) kosten voor (nuts-)voorzieningen, ingrepen in het openbaar gebied en bovenwijkse voorzieningen, waarbij rekening wordt gehouden met de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (de zgn. PPT-criteria) en de reeds door de initiatiefnemer betaalde (voorschot)bedragen op basis van de (plankosten)intentieovereenkomst.

Het UPP kent de volgende varianten:
UPP 0: Plotontwikkeling = ontwikkeling van 1 gebouw of gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, waarvan doorgaans alleen de bestemming verandert;
UPP 1: Gebiedsontwikkeling = ontwikkeling in een buurt, of gehele buurt, gehele wijk, stadsdeel.
UPP 2: Bouwvlekontwikkeling = ontwikkeling van een plan van 1 gebouw of gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, van beperkte omvang/verandering, met geen/beperkt openbaar gebied, geringe maatschappelijke gevoeligheid;

In het kader van de invoering van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) worden de werk- en planprocessen (waaronder het UPP) op dit moment aangepast zodat ze voldoen aan de eisen en doelen van beide wetten. Dit zou kunnen leiden tot een aanpassing van het UPP.

3.2 Erfpacht

3.2.1 Wat is erfpacht?

De gemeente Utrecht is eigenaar van meerdere percelen grond en de zich daarop bevindende gebouwen. Verschillende van deze percelen grond zijn door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Erfpacht is het recht om een stuk grond en de daarop staande gebouwen te gebruiken. Voor dit gebruiksrecht betaalt de erfpachter een (jaarlijkse) vergoeding aan de eigenaar van de grond (de gemeente). Deze vergoeding wordt canon genoemd.

Sinds 1989 geeft de gemeente, met uitzondering van het stationsgebied, alleen nog grond uit in eeuwigdurende erfpacht. Bij de uitgifte in erfpacht worden de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht (AV 1989) van toepassing verklaard. Grond die is bestemd voor vrije sector koopwoningen wordt door de gemeente sinds 2015 niet in erfpacht uitgegeven, maar in vol eigendom geleverd.

Bij de grond die (met inachtneming van de AV 1989) in erfpacht wordt uitgegeven, wordt de canon eeuwigdurend afgekocht. De afkoopsom voor de canon is daarbij gelijk aan de marktconforme grondwaarde, rekening houdend met het gebruik dat volgens de erfpachtvoorwaarden op de grond is toegestaan. Als het gebruik en/of de omvang van de bebouwing na de uitgifte niet meer wijzigt, hoeft er niet meer te worden bijbetaald. Wijzigt het gebruik en/of de omvang van de bebouwing wél, wat op grond van de erfpachtvoorwaarden alleen mogelijk is na voorafgaande toestemming van de gemeente, dan kan er sprake zijn van economische meerwaarde en geldt de berekening zoals geschetst in 3.2.3. Onder wijziging van het gebruik valt ook een wijziging van de huurcategorie (bijvoorbeeld binnen het sociale segment van SH2 naar SH3, of van het sociale segment naar het vrije sector segment (zowel huur als koop)), de splitsing van een pand in zelfstandige of onzelfstandige (woon)eenheden, of splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten.

Vóór de vaststelling van de AV 1989 golden andere algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AV 1961, de AV 1967, de AB 1974 en de AB 1983. Op een enkele uitzondering na zijn dit voortdurende erfpachtrechten (AB 1974 en de AB 1983) met erfpachttijdvakken van 50 jaar. Bij de AB 1974 is sprake van een jaarlijkse canonverplichting die veelal om de tien jaar kan worden herzien. Bij de AB 1983 is de canon veelal voor 50 jaar afgekocht. Ook bij deze algemene erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het gebruik en/of de omvang van de bebouwing alleen mogelijk na voorafgaande toestemming van de gemeente.

3.2.2 Conversie van erfpachtrechten

Zowel aan het einde van een erfpachttijdvak als gedurende het erfpachttijdvak kan een erfpachter (met ‘oude’ erfpachtvoorwaarden) een verzoek tot conversie naar de AV 1989 bij de gemeente indienen. Bij conversie naar de AV 1989 wordt de canon door betaling van een eenmalige afkoopsom eeuwigdurend (voor altijd) afgekocht. De conversie moet worden vastgelegd in een notariële akte. In deze akte worden de AV 1989 van toepassing verklaard op het erfpachtperceel en wordt de betaling van de eenmalige

afkoopsom vastgelegd. Alle kosten die verband houden met de conversie komen voor rekening van de erfpachter.

Indien de gemeente het verzoek tot conversie inwilligt, zal de afkoopsom voor de canon moeten worden vastgesteld. Deze afkoopsom is gelijk aan de waarde in het economisch verkeer van de grond met inachtneming van het volgens de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik. Deze waarde in het economisch verkeer wordt door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur vastgesteld en wordt daarbij veelal residueel bepaald. Vooruitbetaalde jaarlijkse canon wordt bij de conversie verrekend met de afkoopsom, voor zover deze jaarlijkse canon betrekking heeft op de periode na de conversie.

In het geval de erfpachtcanon al voor 50 jaar is afgekocht (AB 1983), wordt bij het bepalen van de afkoopsom rekening gehouden met het restant van de looptijd van het reeds afgekochte erfpachttijdvak. De afkoopsom is in dat geval gelijk aan de waarde in het economisch verkeer van de grond met inachtneming van het toegestane gebruik minus de waarde van het bestaande erfpachtrecht. De waarde die aan het bestaande erfpachtrecht wordt toegekend is daarbij gelijk aan de waarde in het economisch verkeer van de grond met inachtneming van het toegestane gebruik, vermenigvuldigd met een breukdeel. De teller van dit breukdeel is gelijk aan de resterende looptijd van het afgekochte erfpachttijdvak en de noemer van dit breukdeel is gelijk aan de totale looptijd van het afgekochte erfpachttijdvak. Hoe langer de resterende looptijd van het afgekochte erfpachttijdvak dus nog is, hoe hoger de waarde van het bestaande erfpachtrecht (en hoe lager de bij conversie naar de AV 1989 verschuldigde afkoopsom).

Rekenvoorbeeld: afkoopsom bij 50 jaar afgekocht erfpachtrecht
Actuele marktwaarde € 150.000, restant looptijd erfpachttijdvak 20 jaar
Waarde bestaand erfpachtrecht = € 150.000 * 20/50 = € 60.000
Afkoopsom = actuele marktwaarde -/- waarde bestaande erfpachtrecht
Afkoopsom = € 150.000 -/- € 60.000 = € 90.000

Voor erfpachters van een woning op gemeentelijke erfpachtgrond is vanaf 1 april 2018 een specifieke afkoopregeling van toepassing: de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling geldt voor erfpachters die hun woning zelf bewonen en waarbij het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik uitsluitend ‘wonen’ is. Op grond van deze afkoopregeling wordt de hoogte van de afkoopsom bepaald aan de hand van verschillende factoren, waaronder de WOZ-waarde van de woning, de einddatum van het erfpachtrecht en – zo hiervan sprake is – de hoogte van de jaarlijkse canon. De afkoopsom die op grond van deze afkoopregeling van toepassing is, is veelal lager dan de actuele marktwaarde van de grond.

3.2.3 Economische meerwaarde

Zoals hiervoor al is aangegeven, kan de bebouwing en/of het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik alleen met toestemming van de gemeente worden gewijzigd. In de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat bij wijzigingen in het gebruik van het perceel grond en/of een wijziging van de opstallen de gemeente gerechtigd is economische meerwaarde in rekening te brengen. Kort gezegd betekent dit dat de waardestijging van de grond, die voortvloeit uit de wijziging in het gebruik en/of de wijziging van de opstallen, toekomt aan de grondeigenaar (de gemeente). Hiervan kan niet alleen sprake zijn bij een herontwikkeling, maar o.a. ook bij uitbreiding van een gebouw of parkeervoorziening, splitsing van een

woning of bedrijfspand in meerdere eenheden, splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten, of wijziging van functie of huurcategorie.

Om de hoogte van de economische meerwaarde te kunnen bepalen laat de gemeente in beginsel door een, onafhankelijke, gecertificeerd taxateur een taxatie uitvoeren waarbij de actuele grondwaarde in twee situaties wordt vastgesteld, te weten:

1. De waarde in het economisch verkeer van de grond bij het volgens de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik *(als ware het onbebouwde, bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw)*.
2. De waarde in het economisch verkeer van de grond bij het door de initiatiefnemer (erfpachter) beoogde (nieuwe) gebruik *(als ware het onbebouwde, bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw)*.

Er is sprake van economische meerwaarde in het geval de grondwaarde bij het gewijzigde (nieuwe) gebruik/de gewijzigde opstallen hoger is dan de grondwaarde bij het toegestane gebruik/de toegestane opstallen. De economische meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde bij het gewijzigde gebruik en de grondwaarde bij het toegestane gebruik. Als er geen verschil is, of het bedrag is negatief, dan is de erfpachter niets aan de gemeente verschuldigd maar zal er ook geen bedrag worden teruggestort. De taxatie van beide situaties wordt uitgevoerd op een actueel prijspeil.

Bij erfpachtrechten met een jaarlijkse canon wordt bij een door de gemeente goedgekeurde wijziging van het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik de jaarlijkse canon opnieuw vastgesteld. De nieuwe jaarlijkse canon is in dat geval gelijk aan de marktwaarde van de grond met inachtneming van het nieuwe (gewijzigde) gebruik, vermenigvuldigd met het op grond van de erfpachtvoorwaarden van toepassing zijnde canonpercentage.

Met de woningbouwcorporaties is in de prestatieafspraken vastgelegd welke berekeningsmethode gehanteerd wordt om de economische meerwaarde bij wijziging van het gebruik vast te stellen. In paragraaf 3.3 wordt deze beschreven.

Met beleggers in huurwoningen wordt een minimale exploitatieperiode overeengekomen om de huurwoningen in een bepaalde prijsklasse te verhuren. Na deze exploitatieperiode kan de belegger - na goedkeuring gemeente - besluiten zijn huurwoningen te verkopen (uitponden). Op basis van een taxatie, zoals hierboven beschreven, wordt op dat moment de economische meerwaarde vastgesteld.

3.2.4 Omzetten van erfpachtrechten naar vol eigendom

Erfpachters van een woning op gemeentelijke erfpachtgrond kunnen het erfpachtrecht omzetten naar vol eigendom. Hiervoor dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Zo moet bijvoorbeeld de erfpachtcanon eeuwigdurend zijn afgekocht en de woning dient te liggen in een gebied waarin wonen de hoofdfunctie is. Sociale woningbouw of (beleggers)huurwoningen zijn uitgesloten van de mogelijkheid tot omzetting. Voor appartementen gelden aanvullende voorwaarden.

Voor het omzetten van erfpachtrechten met een woonbestemming naar vol eigendom dient de bloot-eigendom van het betreffende perceel aan de erfpachter/koper te worden overgedragen. Deze overdracht moet worden vastgelegd in een notariële akte. Alle kosten die verband houden met de omzetting van het erfpachtrecht, waaronder onderstaande behandelingskosten, komen voor rekening van de erfpachter.

Voor 2023 worden dan de volgende behandelingskosten in rekening gebracht:

- Reguliere omzetting:
  - Voor een grondgebonden woning: € 925,-- per woning, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij een onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom aan iedere appartementsgerechtigde wordt geleverd: € 925,-- per appartementsrecht en € 925,-- per complex, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij het bloot-eigendom aan de VvE wordt geleverd: € 925,-- per levering bloot-eigendom en € 925,-- per complex, kosten koper.

- Omzetting in combinatie met voorafgaande conversie:
  - Voor een grondgebonden woning: € 825,-- per woning, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij een onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom aan iedere appartementsgerechtigde wordt geleverd: € 825,-- per appartementsrecht en € 825,-- per complex, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij het bloot-eigendom aan de VvE wordt geleverd: € 825,-- per levering bloot-eigendom en € 825,-- per complex, kosten koper.

- Bij omzetting van een ongesplitst erfpachtrecht op grond waarvan het erfpachtperceel mag worden gebruikt voor meer dan één zelfstandige woning: € 925,-- per woning met een maximum van € 3.718,- kosten koper.

De tarieven voor een omzetting naar vol eigendom worden jaarlijks opnieuw vastgesteld in de Grondprijzenbrief. Bij besluitvorming over omzetting naar bloot-eigendom is benoemd dat de behandelkosten voor rekening van de erfpachter dienen te komen.

3.3 Functiewijziging sociale woningbouw

Nadat de verplichte exploitatieperiode van een sociale huurwoning (met in achtneming van de prestatieafspraken) is geëindigd en nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft gegeven, kan deze worden omgezet naar een koopwoning of vrije sector (midden)huurwoning. Als gevolg van een dergelijke privaatrechtelijke bestemmingswijziging zal aan de gemeente economische meerwaarde moeten worden afgedragen. Met de woningcorporaties zijn specifieke afspraken gemaakt op basis waarvan de verschuldigde economische meerwaarde wordt berekend.

3.3.1 Functiewijziging sociale huur naar koop

De grondwaarde van de “oude” functie (sociale huur) wordt vastgesteld op basis van de in een bepaald jaar geldende grondwaarde voor sociale huurwoningen in de categorie SH2 (zo nodig gecorrigeerd met een hoogtefactor bij appartementen), tenzij in de uitgifteovereenkomst c.q. notariële akte tot uitgifte in erfpacht vastligt dat het om een SH3-woning gaat. Voor de grondwaarde voor de “nieuwe” functie (koop) wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen.
Om de systematiek eenvoudig te houden is één grondquote (25%) voor meergezinswoningen en één grondquote (28%) voor eengezinswoningen vastgesteld.

De grondquote wordt berekend over de door de woningcorporatie opgegeven verkoopwaarde. De aldus gevonden waarde wordt gecorrigeerd met de correctiefactor, die ieder jaar wordt vastgesteld. Voor 2023 is deze € 100,- per m² GBO.
De bestemmingswijziging wordt notarieel vastgelegd, zodat duidelijk is voor de toekomst dat de privaatrechtelijke bestemming van de woning is gewijzigd van sociale huur naar bijvoorbeeld vrije sectorkoopwoning.

3.3.2 Functiewijziging sociale huur naar (midden)huur

Bij een functiewijziging van sociale huurwoning naar middenhuurwoning geldt per 1-1-2022 artikel 44d van de Woningwet. De grondwaarden, bij de bestemming sociale huur respectievelijk middenhuur, dienen uiterlijk een maand na wijziging van de bestemming bepaald te worden door een onafhankelijke taxateur, die door de gemeente en de toegelaten instelling gezamenlijk is aangesteld voor rekening van de toegelaten instelling. De taxateur rapporteert aan beide partijen. Het financieel voordeel als gevolg van de functiewijziging komt in dit geval toe aan de toegelaten instelling.

De bestemmingswijziging wordt notarieel vastgelegd, zodat voor de toekomst duidelijk is dat de privaatrechtelijke bestemming van de woning is gewijzigd van sociale huur naar middenhuur.

3.4 Verdichten op eigen locaties sociale woningbouw

De gemeente en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) hebben bij de Stedelijke Prestatieafspraken 2020-2022 afspraken gemaakt om verdichting op locaties te stimuleren en waar mogelijk projecten te kunnen versnellen. Partijen willen dit bereiken door:
1. De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties op projectniveau zodanig aan te wenden dat dit de verdichting stimuleert. Per project wordt getoetst op staatssteun.
2. De hoogtefactor voor meergezinswoningen toe te passen.

3.4.1 De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties

Wanneer een corporatie bestaande huurwoningen wil slopen en de erfpachtlocatie wil verdichten met méér sociale huurwoningen dan oorspronkelijk, kan er meerwaarde ontstaan die in beginsel aan de gemeente moet worden afgedragen. De gemeente is in deze situatie bereid af te zien van deze meerwaarde op voorwaarde dat deze wordt ingezet als extra dekkingsmiddel van de stichtingskostenbegroting van het nieuwe woningbouwplan. Een verzoek daartoe moet worden gedaan door de corporatie, al dan niet in samenwerking met een marktpartij. De gemeente staat namelijk ook open voor grond-/projectenruil tussen corporatie en marktpartij waardoor er een betere spreiding komt van sociale huurwoningen over de gehele stad. In alle gevallen zal de gemeente overigens een staatssteuntoets uitvoeren.
Dit beleid beoogt extra dekking te geven voor de investeringen en heeft dus geen gevolg voor de hoogte van de erfpachtcanon.

4 Vergoedingen en indexeringen

4.1 Reserverings- of optievergoeding voor exclusiviteit

In ruil voor een exclusiviteitsrecht op de grond dient een partij een reserveringsvergoeding aan de gemeente te betalen bij het tekenen van een reserverings-/intentieovereenkomst. Als reserveringsvergoeding wordt een **minimum van 5% per jaar** over de grondwaarde gerekend. De reserveringsvergoeding is telkens bij vooruitbetaling per half jaar verschuldigd.

Voor vrije kavels bedraagt de reserveringsvergoeding een vast bedrag van € 3.500 (inclusief BTW) per kavel. Om meer zekerheid te verkrijgen dat de wederpartij niet zonder redenen afhaakt in het planvormingsproces kan een hogere reserveringsvergoeding worden bedongen. De reserveringsvergoeding wordt niet terugbetaald indien een partij afhaakt. Bij het transport van de grond wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de grondprijs (de afkoopsom van de erfpacht).
De gemeente vergoedt geen rente over de reserveringsvergoeding.

4.2 Waarborgsom van 10%

De gehanteerde waarborgsom bedraagt in beginsel **10% van de grondwaarde**.
De waarborgsom is verschuldigd vanaf het moment van ondertekenen van de uitgifteovereenkomst en wordt in beginsel voor de helft terugbetaald bij het verlijden van de leveringsakte/ akte vestiging erfpachtrecht en voor de andere helft bij oplevering van het te realiseren vastgoed.
De gemeente vergoedt geen rente over de waarborgsom.

Bij particuliere ontwikkeling van openbaar gebied wordt de waarborgsom/bankgarantie vastgesteld op een bedrag van € 125 per m², exclusief BTW (€ 25 per m² exclusief BTW voor het bouwrijp maken en € 100 per m² exclusief BTW voor het woonrijp maken). Net als bij gronduitgiften geldt dat indien de basisregel leidt tot een onevenredig hoge dan wel lage waarborgsom/bankgarantie, een aanpassing hiervan naar beneden, respectievelijk naar boven, kan plaatsvinden.

4.3 Boeterente bij vertraging

Vanaf uiterlijk twee maanden [15] nadat zowel de omgevingsvergunning [16] is verleend, als een besluit tot gronduitgifte is genomen (zie Nota Grondbeleid), wordt, tot aan het moment van aktepassering, een boeterente in rekening gebracht. Deze bedraagt voor 2023 op jaarbasis de wettelijke rente voor handelstransacties[17] met een minimum van 8% van de afkoopsom. Voor transacties met particulieren (bij uitgifte van vrije kavels) is de boeterente 5% op jaarbasis.
De boeterente is tevens verschuldigd indien de grond, vóór het moment van juridische levering, in gebruik is genomen (met schriftelijke toestemming van de gemeente), en wel vanaf het moment van ingebruikneming tot het moment van aktepassering.

---

[15] Leidend is de termijn die in de koop- of erfpachtovereenkomst is opgenomen.

[16] Dit betreft in beginsel een onherroepelijke dan wel, afhankelijk van het onderhandelingsresultaat, een bruikbare omgevingsvergunning. Een bruikbare omgevingsvergunning is een besluit waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend, of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is ingetrokken dan wel afgewezen.

[17] De wettelijke rente voor handelstransacties bedraagt per 1-1-2023 10,5%.

4.4 Indexering grondprijs

- In principe geldt een vast percentage van 2,0% per jaar, vanaf de prijspeildatum van de grondprijs. Bij uitzondering kan een afwijkend vast percentage worden gehanteerd, doch binnen een bandbreedte van 1,0% tot en met 3,0%.
- In specifieke situaties kan een index worden overeengekomen. Aansluiting wordt gezocht bij de BDB [18]-index (in Leidsche Rijn veelal van toepassing) en/of CPI (alle huishoudens).

De indexering wordt gerekend vanaf het moment van taxatie/ prijspeilmoment van de overeenkomst tot het moment van betaling van de grondprijs (aktepassering bij notaris) en deze datum wordt vastgelegd in de reserverings-/ intentieovereenkomst.

Aangezien indexcijfers doorgaans met een vertraging van enkele maanden beschikbaar komen, zal indexering plaatsvinden op basis van het indexcijfer van -maximaal- vier maanden voorafgaand aan de datum van aktepassering, en het indexcijfer van -eveneens maximaal- vier maanden voorafgaand aan de prijspeildatum, zodanig dat de duur van de periode waarover geïndexeerd wordt, gelijk is aan de duur van de periode tussen prijspeildatum en datum van aktepassering. De periode waarover geïndexeerd wordt, loopt dan maximaal vier maanden achter bij de feitelijke periode tussen prijspeildatum en datum van aktepassering.

4.5 Disconteringsvoet

Bij een (markt)waardebepaling kan als methode de Discounted Cashflow Methode worden toegepast. De door marktpartijen, i.c. beleggers, gehanteerde disconteringsvoet (de Internal Rate of Return, IRR) wordt gebruikt om een investeringsmogelijkheid te toetsen of een investering te doen op basis van een tevoren vastgesteld minimaal effectief rendement. De disconteringsvoet wordt niet gebruikt voor het weergeven van het heersende marktsentiment.

4.6 Aktetekening

De prijzen voor aktetekeningen blijven dit jaar ongewijzigd. Voor het maken van een aktetekening ten behoeve van de notariële akte van uitgifte in erfpacht worden de volgende tarieven gehanteerd:

Tarieven aktetekening 2023 (exclusief omzetbelasting)

Uitgifte van grond (met opstal) aan particulieren	€ 100,-
Uitgifte van grond aan ontwikkelaars en/of (nuts-)bedrijven	€ 600,-

De kosten voor het vormen van voorlopige kadastrale percelen zijn voor rekening van de koper/ erfpachter.

[18] Bureau Documentatie Bouwwezen. Afhankelijk van het type vastgoed kan de reeks eengezinswoningen, gestapelde woningbouw, kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen worden gehanteerd.

5 Financiële gevolgen gemeente Utrecht

Standaard is een indexatie van de opbrengsten conform de contractvoorwaarden. Daar waar geen contractpositie aanwezig is, worden de nog te realiseren grondopbrengsten voor woningbouw in 2023 en 2024 niet geïndexeerd. De combinatie van stijgende bouwkosten en stabiele huizenprijzen betekent dat de grondwaarde van woningen de komende periode zal stabiliseren of licht zullen gaan dalen. Bouw) kosten en (woning)opbrengsten lopen altijd mee met de conjunctuur en laten dus schommelingen zien. Vanaf 2025 zijn deze schommelingen lastig in te schatten en worden de nog te realiseren grondopbrengsten voor woningbouw geïndexeerd met het gebruikelijke percentage van 1%. De opbrengsten met betrekking tot het kantoorprogramma, bedrijfskavels, detailhandel en horeca worden niet geïndexeerd.

De financiële consequenties hiervan zijn meegenomen in de actualisatie van de grondexploitaties en worden in het Meerjaren Perspectief Ruimte aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Ook de ontwikkelingen in de markt zijn meegewogen in het Meerjaren Perspectief Ruimte.

Tot slot is het van belang om op te merken dat planvormingsprocessen langdurig zijn. Tussen de eerste ideeën en de oplevering van een object ligt, mede vanwege de te doorlopen procedures, al gauw een periode van 2 tot 5 jaar en regelmatig nog langer. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, en als afgeleide daarvan op de grondmarkt, hebben daarom altijd een na-ijlend patroon ten opzichte van economische ontwikkelingen.

Bijlage A: Bronnen

Cushman & Wakefield, “Vastgoedmonitor Utrecht”, 2023

Gemeente Utrecht, “Het Utrechts grondbeleid”, 2018

Gemeente Utrecht, Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels, 19 december 2019

Gemeente Utrecht, “Meerjaren Perspectief Ruimte 2023”, mei 2023

Bijlage B: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding

Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie is een vereiste om de juiste uitgifteprijs of erfpachtgrondprijs te bepalen.
Hieronder een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiks-vormen/functies met bijbehorende toelichting.

Wonen

Soorten woonbestemmingen:

- (Vrije sector) Koopwoning
- Sociale huurwoning
- Middenhuurwoning
- Dure huurwoning

Soorten woon gebruiksvormen/functies

- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen
- Betaalbare koop
- (Collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO)
- Dure koopwoning
- Woonzorg complexen/Geclusterde woonvormen
- Nultreden woning

(Vrije sector) koopwoning

Een koopwoning is een woning waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak, en waarbij de maximale huurprijs € 808,06 per maand bedraagt (liberalisatiegrens prijspeil 2023). Voor een sociale huurwoning geldt ofwel een H2-huurcategorie of wel een H3-huurcategorie.

Middenhuurwoning

Een beleggershuurwoning die voldoet aan het Actieplan Middenhuur (2017) waarbij de huurprijs zich bevindt binnen de bandbreedte vanaf € 808,06 tot € 1.126,90 per maand (prijspeil 2023).

Dure huurwoning

Een huurwoning met een huurprijs vanaf € 1.126,90 per maand (prijspeil 2023).

Eengezinswoning
Elke woning die tevens een geheel pand vormt.

Meergezinswoning
Een woning die deel uitmaakt van een voor meervoudige bewoning bestemd woongebouw.

Betaalbare koopwoning
Een woning met een koopprijs tot € 405.000,- voor woningen met niveau Bouwbesluit.

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO)
Een bouwvorm waarin de bewoner(s) wezenlijke invloed hebben om naar eigen inzicht en wensen zelf, in een groep, of als opdrachtgever een woning (af) te bouwen/ een deel van een object te transformeren naar zijn/ hun woning.

Dure koopwoning
Een koopwoning met een koopprijs (respectievelijk WOZ-waarde) vanaf € 405.000,-.

Woonzorg complexen
Een woonvorm waarbij sprake moet zijn van enige mate van zorg of ondersteuning om een woning te kunnen kwalificeren als zorgwoning (nagenoeg zelfstandige bewoning). Het betreft gevarieerde woonvormen zoals seniorenwoningen, zorgwoningen, aanleunwoningen, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

Nultreden woning
Een woning wordt aangemerkt als nultreden woning wanneer een bewoner (in een rolstoel, slecht ter been) zonder specifieke voorzieningen van alle voorkomende functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen. Het betreft de volgende functies: toegang tot het woongebouw, verkeersruimten, lift, sanitaire voorzieningen, woon- en eetkamer, slaapkamer en buitenruimte

Niet-wonen

Soorten niet-woonbestemmingen[19]:

- Kantoorruimte
- Bedrijfsruimte
- Detailhandel
- Bijzondere doeleinden, waaronder begrepen sport- en onderwijsdoeleinden
- Snippergroen

Kantoorruimte
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

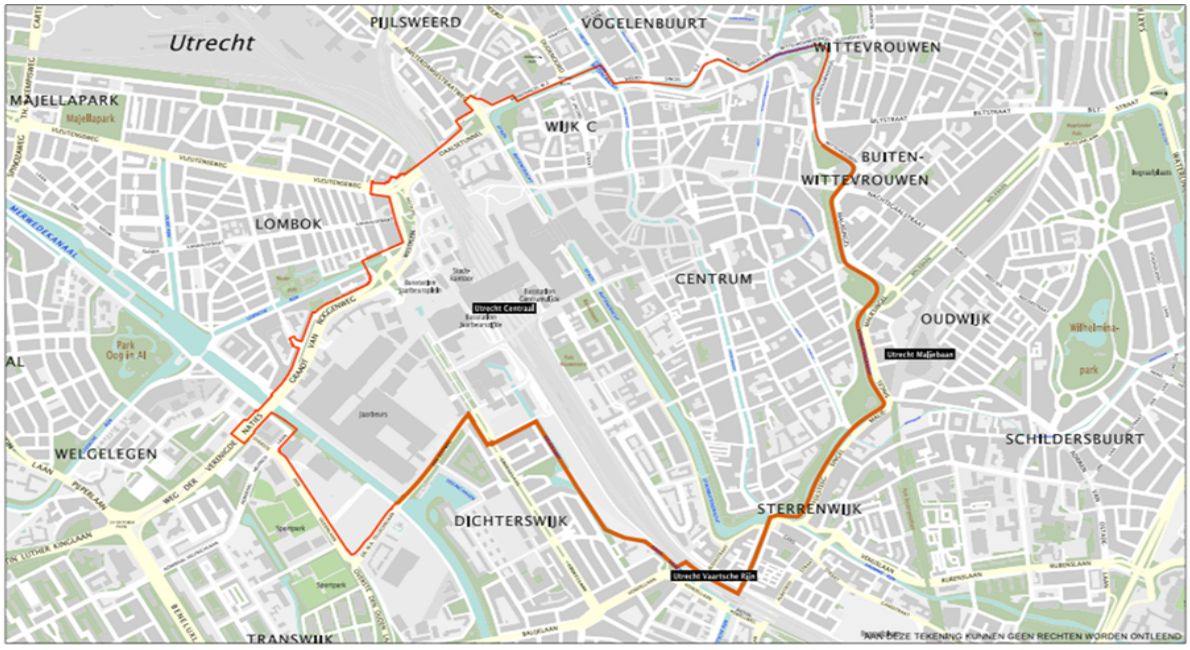
[19] Deze lijst is niet uitputtend

Bedrijfsruimte
Een gebouw ten behoeve van een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden niet verstaan afhaalzaken.

Snippergroen
Onder snippergroen wordt verstaan een perceel gemeentegrond, met een maximale oppervlakte van 50 vierkante meter, dat als tuin bij de belendende woning moet worden gebruikt, veelal met een bebouwingsmogelijkheid van maximaal 6 m².

Bijlage C: Kaarten middenhuur gebieden



Gemeente Utrecht

Stationsgebied en Binnenstad
Zone A Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 15000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE



Gemeente Utrecht

Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5
Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE

Bijlage C: Huurprijzen middenhuur 2023

Alle gebieden binnen Utrecht, minus Centrumgebied

Huurgrenzen 2023:		808,06	1.134,17
			€ 10,87

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	50	€ 16,16
€ 818,93	51	€ 16,06
€ 829,80	52	€ 15,96
€ 840,67	53	€ 15,86
€ 851,54	54	€ 15,77
€ 862,41	55	€ 15,68
€ 873,28	56	€ 15,59
€ 884,15	57	€ 15,51
€ 895,02	58	€ 15,43
€ 905,89	59	€ 15,35
€ 916,76	60	€ 15,28
€ 927,64	61	€ 15,21
€ 938,51	62	€ 15,14
€ 949,38	63	€ 15,07
€ 960,25	64	€ 15,00
€ 971,12	65	€ 14,94
€ 981,99	66	€ 14,88
€ 992,86	67	€ 14,82
€ 1.003,73	68	€ 14,76
€ 1.014,60	69	€ 14,70
€ 1.025,47	70	€ 14,65
€ 1.036,34	71	€ 14,60
€ 1.047,21	72	€ 14,54
€ 1.058,08	73	€ 14,49
€ 1.068,95	74	€ 14,45
€ 1.079,82	75	€ 14,40
€ 1.090,69	76	€ 14,35
€ 1.101,56	77	€ 14,31
€ 1.112,43	78	€ 14,26
€ 1.123,30	79	€ 14,22
€ 1.134,17	80	€ 14,18

Centrumgebied (Binnenstad en Stationsgebied)

Huurgrenzen 2023:		808,06	1.134,17
			€ 16,31

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	40	€ 20,20
€ 824,37	41	€ 20,11
€ 840,67	42	€ 20,02
€ 856,98	43	€ 19,93
€ 873,28	44	€ 19,85
€ 889,59	45	€ 19,77
€ 905,89	46	€ 19,69
€ 922,20	47	€ 19,62
€ 938,51	48	€ 19,55
€ 954,81	49	€ 19,49
€ 971,12	50	€ 19,42
€ 987,42	51	€ 19,36
€ 1.003,73	52	€ 19,30
€ 1.020,03	53	€ 19,25
€ 1.036,34	54	€ 19,19
€ 1.052,65	55	€ 19,14
€ 1.068,95	56	€ 19,09
€ 1.085,26	57	€ 19,04
€ 1.101,56	58	€ 18,99
€ 1.117,87	59	€ 18,95
€ 1.134,17	60	€ 18,90

Voor vrijesectorwoningen is de jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2023 maximaal 4,1%.
De Eerste Kamer heeft op 20 december 2022 de wetswijziging die de toegestane maximale huur wijzigt aangenomen.
Door die wetswijziging is de toegestane huurverhoging in de vrije sector gekoppeld aan de loonontwikkeling als die lager is dan de inflatie.
De inflatie van december 2021 tot december 2022 was 9,7%. De loonontwikkeling in die periode was 3,1%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging in het kalenderjaar 2023 maximaal (3,1% + 1 =) 4,1% in de vrije sector.

TABEL KALE HUURPRIJS en m² GBO per ZONE (prijspeil 1-1-2023)

ZONE A, BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40 - 60 m² GBO

Huurgrenzen 2023:	808,06	1.126,90
Toename huur per m² gbo in 2023:		€ 15,94

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	40	€ 20,20
€ 824,00	41	€ 20,10
€ 839,94	42	€ 20,00
€ 855,89	43	€ 19,90
€ 871,83	44	€ 19,81
€ 887,77	45	€ 19,73
€ 903,71	46	€ 19,65
€ 919,66	47	€ 19,57
€ 935,60	48	€ 19,49
€ 951,54	49	€ 19,42
€ 967,48	50	€ 19,35
€ 983,42	51	€ 19,28
€ 999,37	52	€ 19,22
€ 1.015,31	53	€ 19,16
€ 1.031,25	54	€ 19,10
€ 1.047,19	55	€ 19,04
€ 1.063,14	56	€ 18,98
€ 1.079,08	57	€ 18,93
€ 1.095,02	58	€ 18,88
€ 1.110,96	59	€ 18,83
€ 1.126,90	60	€ 18,78

ZONE B, NIEUW HOOGSTEDELIJK 40 - 80 m² GBO
GEMIDDELDE van 60 m² GBO

Huurgrenzen 2023:	808,06	1.126,90
Toename huur per m² gbo in 2023:		€ 7,97

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	40	€ 20,20
€ 816,03	41	€ 19,90
€ 824,00	42	€ 19,62
€ 831,97	43	€ 19,35
€ 839,94	44	€ 19,09
€ 847,92	45	€ 18,84
€ 855,89	46	€ 18,61
€ 863,86	47	€ 18,38
€ 871,83	48	€ 18,16
€ 879,80	49	€ 17,96
€ 887,77	50	€ 17,76
€ 895,74	51	€ 17,56
€ 903,71	52	€ 17,38
€ 911,68	53	€ 17,20
€ 919,66	54	€ 17,03
€ 927,63	55	€ 16,87
€ 935,60	56	€ 16,71
€ 943,57	57	€ 16,55
€ 951,54	58	€ 16,41
€ 959,51	59	€ 16,26
€ 967,48	60	€ 16,12
€ 975,45	61	€ 15,99
€ 983,42	62	€ 15,86
€ 991,40	63	€ 15,74
€ 999,37	64	€ 15,62
€ 1.007,34	65	€ 15,50
€ 1.015,31	66	€ 15,38
€ 1.023,28	67	€ 15,27
€ 1.031,25	68	€ 15,17
€ 1.039,22	69	€ 15,06
€ 1.047,19	70	€ 14,96
€ 1.055,16	71	€ 14,86
€ 1.063,14	72	€ 14,77
€ 1.071,11	73	€ 14,67
€ 1.079,08	74	€ 14,58
€ 1.087,05	75	€ 14,49
€ 1.095,02	76	€ 14,41
€ 1.102,99	77	€ 14,32
€ 1.110,96	78	€ 14,24
€ 1.118,93	79	€ 14,16
€ 1.126,90	80	€ 14,09

ZONE C, STEDELIJK 50 - 80 m² GBO
GEMIDDELDE VAN 65 m² GBO

Huurgrenzen 2023:	808,06	1.126,90
Toename huur per m² gbo in 2023		€ 10,63

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	50	€ 16,16
€ 818,69	51	€ 16,05
€ 829,32	52	€ 15,95
€ 839,94	53	€ 15,85
€ 850,57	54	€ 15,75
€ 861,20	55	€ 15,66
€ 871,83	56	€ 15,57
€ 882,46	57	€ 15,48
€ 893,09	58	€ 15,40
€ 903,71	59	€ 15,32
€ 914,34	60	€ 15,24
€ 924,97	61	€ 15,16
€ 935,60	62	€ 15,09
€ 946,23	63	€ 15,02
€ 956,85	64	€ 14,95
€ 967,48	65	€ 14,88
€ 978,11	66	€ 14,82
€ 988,74	67	€ 14,76
€ 999,37	68	€ 14,70
€ 1.009,99	69	€ 14,64
€ 1.020,62	70	€ 14,58
€ 1.031,25	71	€ 14,52
€ 1.041,88	72	€ 14,47
€ 1.052,51	73	€ 14,42
€ 1.063,14	74	€ 14,37
€ 1.073,76	75	€ 14,32
€ 1.084,39	76	€ 14,27
€ 1.095,02	77	€ 14,22
€ 1.105,65	78	€ 14,17
€ 1.116,28	79	€ 14,13
€ 1.126,90	80	€ 14,09

Indexering op basis van het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december 2021 tot en met november 2022, e.e.a. conform het bepaalde in artikel 10 lid 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (9,7 %).

Bijlage D: Begrippen

Afkoop(som)
Een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s)

Bruto aanvangsrendement
Het bruto aanvangsrendement (BAR) is het op het moment van verwerving geraamde bruto beleggingsresultaat, uitgedrukt in een percentage dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject is te behalen. BAR = (bruto huurinkomsten / verwervingsprijs) x 100%.

Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)
Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Canon
Het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht.

Complete woning
Een complete woning is een woning met een normaal niveau van inbouwpakket en die voldoet aan geldende eisen. Meerwerk met betrekking tot de inrichting van de keuken en/of badkamer mag, boven een basisinrichting, buiten beschouwing worden gelaten.

Erfpacht
Een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van de grond en de daarop aanwezige opstallen, welke grond eigendom is van een ander, in dit geval de gemeente.

Eeuwigdurende erfpacht
Erfpacht voor onbepaalde tijd (de eeuwigheid). Hierbij is geen sprake van tijdvakken.

Frictieleegstand
Tijdelijke leegstand van onroerend goed als gevolg van bijvoorbeeld verbouwing, renovatie of niet aaneengesloten huurcontracten.

Gebruiksoppervlakte (g.b.o.)
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten (bijv. een woning) is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de ruimte of groep van ruimten omhullen. Toelichting: de gebruiksoppervlakte, bepaald volgens NEN 2580, is een oppervlaktemaatstaf die aangeeft welk deel van een gebouw in beginsel geschikt is voor het beoogde gebruik van het gebouw. Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte van een woning moeten daarom verschillende vloeroppervlakten buiten beschouwing blijven en moet een evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimten worden opgeteld.

Huurprijs
Voor kantoren en bedrijfsruimte betreft dit de prijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) per jaar, exclusief omzetbelasting, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten. Voor winkels is dit de prijs per vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte per jaar, exclusief omzetbelasting, huurdersspecifieke voorzieningen, servicekosten, goodwill en overnamekosten. Prijzen hebben betrekking op een standaardunit van circa 150 m² met een frontbreedte van 6 meter.

Internal Rate of Return (IRR)
De IRR is de te hanteren disconteringsvoet waarbij de waarde van de investering gelijk is aan de contante waarde van de hieruit voortvloeiende cashflows.

Marktwaarde
Het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Opstallen
Gebouwen, werken en beplantingen.

Perceel
De onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven c.q. is of wordt verkocht.

Residuele grondprijs
Het verschil tussen de Vastgoedwaarde en de Stichtingskosten.

Stichtingskosten
De kosten voor het ontwikkelen en realiseren van de opstallen, te weten de aanneemsom en bijkomende kosten, zoals leges, adviseurskosten en aansluitkosten, alsmede de algemene kosten en winst en risico op de projectontwikkeling.

Uitgifte in erfpacht
De eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven.

Vastgoedwaarde
De waarde van het vastgoed in het economisch verkeer waarbij de grond onderdeel is van deze waarde, tenzij anders vermeld.

Vloeroppervlakte
De vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580. Voor woningen wordt dit veelal uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

V.O.N.-prijs

Onder de VON-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief eventueel meerwerk, maar wel inclusief BTW, rentekosten, ontwikkelingskosten, winst en risico en overdrachtskosten. Garages, bergingen, veranda's, installaties, erfafscheidingen, kavelinrichting en dergelijke zijn onderdeel van de V.O.N-prijs.

Grondquotetabel Conversieregeling Erfpacht 2017

Grondquotetabel (prijspeil 1-1-2022)				
Categorie	WOZ-staffel		Grondquote	Invullen als
	Van	Tot		
EGW	lager dan	€ 345.491	22,6%	0,226
EGW	€ 345.491	€ 383.879	26,8%	0,268
EGW	€ 383.879	€ 460.655	28,8%	0,288
EGW	€ 460.655	€ 537.430	30,0%	0,300
EGW	€ 537.430	€ 614.204	31,2%	0,312
EGW	€ 614.204	€ 690.981	31,4%	0,314
EGW	€ 690.981	€ 731.197	31,7%	0,317
EGW	€ 731.197	€ 913.997	32,1%	0,321
EGW	€ 913.997	en hoger	33,3%	0,333
	Van	Tot		
MGW	lager dan	€ 329.040	13,2%	0,132
MGW	€ 329.040	€ 365.600	17,2%	0,172
MGW	€ 365.600	€ 438.717	19,7%	0,197
MGW	€ 438.717	€ 511.837	21,0%	0,210
MGW	€ 511.837	€ 731.197	21,1%	0,211
MGW	€ 731.197	en hoger	23,8%	0,238

4. Noten

[i] Gemeente Den Haag, *Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008*.
[ii] Gemeente Leiden, *Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Leiden 1992*.
[iii] Gemeente Zaanstad, *Algemene Erfpachtsbepalingen 1978*.
[iv] Uittenbogaard en Traudes, *Canonpercentages. Het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten* (Amsterdam 2003), p. 21.
[v] Nelisse, *Stedelijke erfpacht* (Amsterdam 2008), p. 122.
[vi] Gemeente Amsterdam, *Beleidsregels Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024*.
[vii] Gemeente Den Haag, *Collegebesluiten: erfpacht: vaststelling canonpercentage 2024 en overige erfpachtkosten, en erfpacht: omzetting rechten voor bepaalde tijd AB 1977* (19 december 2023).
[viii] Gemeente Vlaardingen, *Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen (1992)*
[ix] Gemeente Groningen, *Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Groningen 1993*
[x] Gemeente Zaanstad, *Algemene bepalingen erfpacht 1991*
[xi] Gemeente Delft, *Algemene Erfpachtbepalingen der gemeente Delft 2012 (AE2012)*
[xii] Zie: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/overstappen-naar-eeuwigdurende-erfpacht-f92c5#
[xiii] Te raadplegen via: http://resolver.tudelft.nl/uuid:d74f88a0-c77b-4c2c-a5dd-a47f1bd6e5ff
[xiv] Van der Werf, Van Arnhem en Jager, *Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom*.
[xv] Nederlandse Vereniging van Banken, *Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013*
[xvi] ECLI:NL:RBARN:2005:AU5335
[xvii] NRVT, *Reglement Definities NRVT Vastgesteld op 17 juni 2021*.
[xviii] Een interessante opsomming van kortingen is hier te vinden: https://nl.wikipedia.org/wiki/Korting. Deze hebben allemaal een commercieel karakter en zijn doorgaans bedoeld om de verkoop te stimuleren. Het hanteren van depreciatie is hiervoor niet bedoeld, maar wel voor het recht doen aan de verhouding tussen erfverpachter en erfpachter.
[xix] Gemeente Amsterdam, *Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017*.
[xx] Gemeente Amsterdam, *Beleidsregels Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024*.
[xxi] Gemeente Zaanstad, *uitvoeringregels voor het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom van terreinen die door de gemeente Zaanstad voor gebruik voor woondoeleinden in erfpacht zijn uitgegeven*.
[xxii] RICS, *Taxeren bij erfpacht. Briefing paper*.
[xxiii] Gemeente Amsterdam, *Beleidsregels Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024*.
[xxiv] Gemeente Den Haag, *Grondprijzenbrief 2023*.
[xxv] Gemeente Rotterdam, *Rotterdams Grondbeleid* (15-2-2024)
[xxvi] Zie: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/canonherziening/
[xxvii] Zie: https://maps.amsterdam.nl/bsq/
[xxviii] Gemeente Arnhem, *Nota grondprijzen 2022*.
[xxix] Zie: https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/erfpacht/
[xxx] Nelisse, *Stedelijke erfpacht* (Amsterdam 2008), p. 115-116.
[xxxi] LEI Wageningen UR, *Langetermijnontwikkeling van de agrarische grondprijs* (Den Haag 2009), p. 8-11.