Ontwikkelorganisatie Ruimte

Gemeente Utrecht

Grondprijzen 2022



Vastgesteld B&W 1 november 2022

www.utrecht.nl

Samenvatting

Doel en beleidskader grondprijzenbrief 2022

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.

De nota “Het Utrechts Grondbeleid” 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.
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 2022 geldende grondprijzen weer. Op het moment dat de gemeente zelf grond uitgeeft en/of verkoopt vormt de onderhavige Grondprijzenbrief 2022 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 2021 als gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, bouwprijzenmarkt en keuzes in indexeringen. In 2021 zijn de bouwkosten en de inflatie sterk gestegen. Alleen de verkoopprijzen in de woningmarkt stegen harder, waardoor hogere grondprijzen konden worden gerealiseerd. De stijging van de bouwkosten (circa 7,7 % in 2021) heeft verschillende oorzaken, onder andere: 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 5,2% gestegen (vooral als gevolg van stijgende brandstof- en energieprijzen). Wat het effect van de huidige inflatie is op de grondprijzen per 1 januari 2022 is nu nog niet in te schatten. Dit is erg afhankelijk van de specifieke situatie van bijvoorbeeld het type vastgoed en de fase van de ontwikkeling.

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 nadrukkelijk anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen

de per 1 januari 2022 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 2021 ging het om circa 3.200 woningen), kampt de woningmarkt met toenemende schaarste, met name in het goedkope en middensegment. De stijging van de huizenprijzen is daarnaast verder doorgezet. Doordat al enige tijd de stijging van de inkomens achterblijft bij de stijging van de huizenprijzen (zeker in de Utrechtse regio), staat de betaalbaarheid onder druk. Er is een urgente inhaalslag nodig in het middensegment.

En hoewel het aandeel reguliere sociale huurwoningen in de plancapaciteit is toegenomen, blijft het 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. In het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) staan de ontwikkelingen op de woningmarkt uitvoerig beschreven. Met betrekking tot woningbouw (vrije sector) kan worden geconstateerd dat de verkoopprijzen in 2021 met 15 tot 19% zijn gestegen, afhankelijk van welk deel van Utrecht je bekijkt. Daarnaast blijft de druk op de woningmarkt in Utrecht onverminderd hoog. Aangezien de bouwkosten minder hard zijn gestegen (circa 7,7% in 2021) dan de verkoopprijzen, stijgt de residuele grondwaarde voor vrije sector woningen (huur en koop) met circa 10%. De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn dit jaar niet aangepast met het gebruikelijke gemiddelde van de CBS/ BdB-index (5,09%), maar met het percentage waarmee de bandbreedte in huurprijzen voor sociale woningbouw in toegenomen (1,48%), een en ander om de betaalbaarheid van de sociale woningen niet (verder) onder druk te zetten.

Kantoren

De Corona-crisis heeft er voor gezorgd dat er nog steeds vraag is naar kantoren, maar wel naar andersoortige kantoren. Kantoorgebruikers willen nu 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. Het is geen kwestie van minder meters, maar anders gebruik van meters op andere plekken.
In 2021 is het opnameniveau van kantoren beperkt geweest. Er is nog steeds een afwachtende houding van beleggers te constateren. De focus ligt nog steeds 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.
Vanwege het feit dat het opnameniveau van kantoren in 2021 erg beperkt is geweest, zijn er ook maar weinig transactiegegevens. De bandbreedte in grondprijzen voor kantoren in de Grondprijzenbrief wordt daarom gelijk gehouden aan die van 2021.

Bedrijfsruimte

Voor heel Utrecht geldt dat het aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte zeer schaars is. Ook in de markt voor bedrijfsruimte valt in 2021 een afwachtende houding van beleggers/ eigenaren te constateren. Enkel voor logistiek vastgoed (distributiecentra, last mile-logistic) is nog wel sprake van transacties in 2021.
De bandbreedte van grondprijzen voor (normale) bedrijfsruimte is daarom gelijk gehouden met die in 2021, met dien verstande dat nu enkel een minimum grondprijs is opgenomen. Zodra er via taxatie en/of verkoop weer transactiegegevens beschikbaar komen, kan ook de bovenkant van de band opnieuw worden bepaald.
Dat is anders m.b.t. de bandbreedte van grondprijzen voor logistieke bedrijfsruimte. Aan de hand van transactiegegevens kan daar wel een bandbreedte worden bepaald. De onderkant van de band is t.o.v. 2021 licht gestegen van EUR 225,-- naar EUR 275,--, hetgeen ondersteund wordt met recente taxatierapporten en overige marktgegevens. De bovenkant van de band is gelijk gebleven.

Detailhandel

De winkelleegstand in heel Utrecht nam het afgelopen jaar verder af van 6,7% naar 3,96% (door invulling met nieuwe en andersoortige winkels alsmede door transformatie van meters naar andere functies). In het centrum van Utrecht gaat het echter minder hard. Daar bedraagt het leegstandspercentage 5,65. Ook in 2021 is het internetwinkelen verder toegenomen.
Vanwege het geringe aantal transactiegegevens in 2021 en de invloed van de steunmaatregelen die door de rijksoverheid zijn ingevoerd in verband met de Corona-pandemie wordt de bandbreedte van grondprijzen voor detailhandel daarom op hetzelfde niveau gehouden als dat van 2021.

Horeca, leisure, hotels en tijdelijk verblijf

Ten aanzien van het aanbod aan horeca, leisure, hotels en tijdelijk verblijf (short stay) in Utrecht kan worden gesteld dat dit het afgelopen jaar gelijk is gebleven ten opzichte van 2020. Ook voor dit type vastgoed is er daarom voor gekozen om de minimale grondprijs op eenzelfde niveau te houden als vorig jaar.

Vaste grondprijzen: aanpassingen door indexeringen

Voor de bestemmingen “sociale huurwoningen” en “bijzondere doeleinden” wordt de grondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden in beginsel vaste (normatieve) grondwaarden. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste grondwaarde van toepassing is.

Bij de aanpassing van de grondprijzen met de bestemming “bijzondere doeleinden” wordt ook dit jaar aangesloten bij de ontwikkeling van de gecombineerde consumenten-prijs-index (CPI) van het CBS en/of de BDB-index woningbouw.

Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen ziet de tabel van met grondprijzen voor 2022 er als volgt uit:

Functie	*Prijzen (per eenheid)*
Wonen, sociaal	vaste grondprijs, afhankelijk van woonoppervlak en huurcategorie, zie pagina 21
Wonen, middenhuur	minimum van € 35.500,-- per woning
Wonen, vrije sector	minimum van € 40.000,-- per woning
Kantoren	bandbreedte, van € 540,-- tot € 1.400,--
Bedrijven	taxatie, met minimum van € 225
Detailhandel	Stadscentrum taxatie, met minimum van € 1.114,--
Horeca, leisure, short Stay	taxatie, met minimum van € 225
Hotels	taxatie, met minimum van € 225
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk)	vaste grondprijs, afhankelijk van al dan niet bebouwen terrein
Kinderdagverblijf, fysiotherapie, tandarts, apotheek	taxatie, met minimum van € 225
Snippergroen	€ 158 tenzij taxatie anders uitwijst

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.

Inhoudsopgave

Samenvatting **2**

Inhoudsopgave **6**

1 Beleidskader **9**

1.1 Gemeentelijk beleid: eigendom en erfpacht 9

1.2 Uitgangspunten grondprijzen 10

1.3 Staatssteunregels 11

1.4 (Aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen 12

1.4.1 Circulair bouwen 12

1.4.2 MPG-score 13

1.4.3 Energiezuinig bouwen 13

1.4.4 Diervriendelijk (ver)bouwen 13

1.4.5 Klimaatadaptatie 14

1.4.6 Toegankelijkheid 14

2 Gronduitgifte van gemeentegrond **15**

2.1 Ontwikkelingen in de economie 15

2.1.1 Kantorenmarkt 15

2.1.2 Bedrijven 16

2.1.3 Detailhandel 16

2.1.4 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay) 16

2.1.5 Wonen 17

2.2 Wonen 17

2.2.1 Vrije sector koopwoningen 18

2.2.2 Vrije sector: (collectief) particulier opdrachtgeverschap 19

2.2.3 Middenhuurwoningen 19

2.2.4 Dure huurwoningen 21

2.2.5 Sociale huurwoningen 21

2.2.6 Studentenwoningen 25

2.2.7 Wonen met zorg 25

2.2.8 Woonwagenstandplaatsen 25

2.2.9 Woonboten 25

2.3 Kantoren 26

2.4 Bedrijven en Logistiek vastgoed 26

2.4.1 Bedrijven 26

2.4.2 Logistiek vastgoed 27

2.5 Detailhandel, horeca en leisure 27

2.5.1 Detailhandel 27

2.5.2 Horeca (exclusief Hotels) 28

2.5.3 Leisure 28

2.6 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay) 28

2.6.1 Hotels 28

2.6.2 Tijdelijk verblijf (short stay) 29
2.7 Parkeren 29
2.7.1 Parkeren in transferia 29
2.7.2 Additionele parkeerplaatsen 30
2.8 Maatschappelijke functies (bijzondere doeleinden) 30
2.9 Overige functies 32
2.9.1 Grondprijzen eerstelijnszorg 32
2.9.2 Grondprijzen kinderdagopvang en buitenschoolse opvang 33
2.10 Snippergroen 33
2.11 Energie- en nutsvoorzieningen 34
2.11.1 Energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen 34
2.11.2 Warmte-Koude-Opslag systemen (WKO) 34
2.11.3 Energieproductie 35
2.11.4 Zendmasten en zendapparatuur 35
3 Particuliere initiatieven (op private of erfpachtgrond) 36
3.1 Gemeentelijk kostenverhaal en Utrechts Plan Proces (UPP) 36
3.1.1 Wat houdt kostenverhaal precies in? 36
3.1.2 Wanneer vindt kostenverhaal plaats? 36
3.1.3 Nieuwe Omgevingswet 37
3.1.4 Utrechts Plan Proces (UPP). 38
3.2 Erfpacht 39
3.2.1 Wat is erfpacht? 39
3.2.2 Conversie van erfpachtrechten 40
3.2.3 Economische meerwaarde 41
3.2.4 Omzetten van erfpachtrechten naar vol eigendom 42
3.3 Functiewijziging sociale woningbouw 43
3.3.1 Functiewijziging sociale huur naar koop. 43
3.3.2 Functiewijziging sociale huur naar (midden)huur. 43
3.4 Verdichten op eigen locaties sociale woningbouw 43
3.4.1 De Meerwaardeafdracht voor woningcorporaties 44
4 Vergoedingen en indexeringen 45
4.1 Reserverings- of optievergoeding voor exclusiviteit 45
4.2 Waarborgsom van 10% 45
4.3 Boeterente bij vertraging 45
4.4 Indexering grondprijs 46
4.5 Disconteringsvoet 46
4.6 Aktetekening 46
5 Financiële gevolgen gemeente Utrecht 47
Bijlage A: Bronnen 48
Bijlage B: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies 49
Bijlage C: Kaarten middenhuur gebieden. 52
Bijlage C: Huurprijzen middenhuur 2022. 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 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.
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 2021 geldende grondprijzen weer. Op het moment dat de gemeente zelf grond uitgeeft en/of verkoopt vormt de onderhavige Grondprijzenbrief 2022 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) zal de gemeente, in geval van grondverkoop, 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 koper 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.

[1] In 2017 geactualiseerd en in 2018 vastgesteld.

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 sociale woningbouw, (midden) huurwoningen en overige (zoals grond voor kantoren, bedrijven en degelijke) functies 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 2022” 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 nadrukkelijk anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen de per 1 januari 2021 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (btw), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

[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

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 2022" 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 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.

1.3 Staatssteunregels

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].

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

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 en 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 worden meegenomen in de residuele berekening van de grondwaarde.

1.4.1 Circulair bouwen

Onder “circulair bouwen” wordt het volgende 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 MPG-score. Hoe lager de MPG-score hoe hoger de waardering op dit onderdeel.

De MPG-score (Milieu Prestatie Gebouw) 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 m^2 bvo per jaar (€/m^2bvo.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 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:

- 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 per 1-1-2021 berekend met een 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.

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

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

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

Bij uitgifte van gemeentegrond worden de grondprijzen veelal residueel bepaald. De bandbreedtes die in dit document “Grondprijzen 2022” staan vermeld bieden normaliter voldoende flexibiliteit om grondprijzen residueel op maat te kunnen bepalen, afhankelijk van de specifieke marktpotentie en de situatie ter plekke. 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.
Tenzij nadrukkelijk anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen de per 1 januari 2022 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (btw), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wordt de grondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden in beginsel vaste (normatieve) grondwaarden. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste grondwaarde van toepassing is. Voor alle vastgoedsegmenten wordt een minimale grondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve grondwaarde.

In 2021 zijn de bouwkosten en de inflatie sterk gestegen. Alleen de verkoopprijzen in de woningmarkt stegen harder, waardoor hogere grondprijzen konden worden gerealiseerd.
De stijging van de bouwkosten (circa 7,7 % in 2021) heeft verschillende oorzaken, onder andere: 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 5,2% gestegen (vooral als gevolg van stijgende brandstof- en energieprijzen). Wat het effect van de huidige inflatie is op de grondprijzen per 1 januari 2022 is nu nog niet in te schatten. Dit is erg afhankelijk van de specifieke situatie van bijvoorbeeld het type vastgoed en de fase van de ontwikkeling.
Met uitzondering van de woningmarkt is in het afgelopen jaar het aantal transacties in de andere vastgoedsegmenten door de corona-crisis beperkt gebleven. Er is dan ook geen aanleiding om de bandbreedten in deze vastgoedsegmenten aan te passen t.o.v. het niveau van 2021.

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 functie, waarbij beleidsmatige uitspraken zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, met een tijdshorizon tot 2040. Daarna worden de grondprijzen voor de verschillende typen vastgoed behandeld.

2.1 Ontwikkelingen in de economie

2.1.1 Kantorenmarkt

De Corona-crisis heeft er voor gezorgd dat er nog steeds vraag is naar kantoren, maar wel naar andersoortige kantoren. Kantoorgebruikers willen nu 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. In 2021 is het opnameniveau van kantoren beperkt geweest. Er is nog steeds een afwachtende houding van beleggers te constateren en bedrijven stellen hun huisvestingsvraagstukken uit.
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.

2.1.2 Bedrijven

Voor heel Utrecht geldt dat het aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte zeer schaars is. Ook in 2021 valt een afwachtende houding van beleggers/ eigenaar-gebruikers te constateren. Enkel voor logistiek vastgoed (distributiecentra, last mile-logistic) is nog wel sprake van transacties in 2021 (met name op Lage Weide). 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 schaars.

2.1.3 Detailhandel

De winkelleegstand in heel Utrecht nam het afgelopen jaar verder af van 6,7% naar 3,96% (door invulling met nieuwe en andersoortige winkels alsmede door transformatie van meters naar andere functies). In het centrum van Utrecht gaat het echter minder hard. Daar bedraagt het leegstandspercentage 5,65.
Ook in 2021 is het internetwinkelen 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 2021 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 lastig tot niet te financieren voor beleggers, hierdoor komen alleen vermogende particulieren in aanmerking voor eventuele aankoop.

2.1.4 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay)

De Hotelmarkt in Utrecht ligt momenteel stil door de corona-crisis. 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 tijdelijk 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.

2.1.5 Wonen

Utrecht groeit hard. Hoewel er flink wat nieuwe woningen bijkomen (zo'n 3.000 woningen per jaar; in 2021 ging het om circa 3.200 woningen), kampt de woningmarkt met toenemende schaarste, met name in het goedkope en middensegment. De stijging van de huizenprijzen is daarnaast verder doorgezet. Doordat de stijging van de inkomens al enige tijd achterblijft bij de stijging van de huizenprijzen (zeker in de Utrechtse regio), staat de betaalbaarheid onder druk. Er is een urgente inhaalslag nodig in het middensegment.
En hoewel het aandeel reguliere sociale huurwoningen in de plancapaciteit is toegenomen, blijft het 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. In het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) staan de ontwikkelingen op de woningmarkt uitvoerig beschreven. Op 1 januari 2022 telde Utrecht ruim 162.000 woningen. In Utrecht-stad is de druk op woningen (grondgebonden en appartementen) tot een bedrag van € 319.500,- groot waardoor het voor starters op de woningmarkt moeilijk is om een woning te vinden.
Ten opzichte van 2021 is een lichte toename van het aandeel sociale huur te constateren maar een afname van het aandeel woningen in het middensegment. Dit laatste wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijgende markt- en WOZ-waarde waardoor het aandeel betaalbare koopwoningen in de voorraad daalt. In een gespannen markt als die van Utrecht vergt het op peil houden van het aandeel betaalbare woningen een blijvende grote inspanning. Hiervoor zijn onder andere de actieplannen Middenhuur en Betaalbare Koop in het leven geroepen.

2.2 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 2022

CATEGORIE	Op basis van	GRONDPRIJS, ex btw

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

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% (> € 40.000,--)
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 pm € 763,47 - € 1.027,26	Residueel, ≥ € 90.000,--
Eengezinswoningen - dure huur	Huur pm > € 1.027,26	Residueel, ≥ € 95.000,--
Meergezinswoningen - middenhuur	Huur pm € 763,47 - € 1.027,26	Residueel, ≥ € 35.500,--
Meergezinswoningen - dure huur	Huur > € 1.027,26	Residueel, ≥ € 40.000,--
4) Sociale huurwoningen		**Per woning**
Eengezinswoning (SH2 - categorie)	Huur pm < € 678,66	Vast, € 23.086,--
Eengezinswoning (SH3 - categorie)	Huur pm € 678,66 - € 763,47	Vast, € 34.021,--
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 cf puntenstelsel	Residueel, ≥ € 6.000,--
Zelfstandige eenheid	Huur cf puntenstelsel	Residueel, ≥ € 7.500,--
6) Woonwagenstandplaatsen		**€ / standplaats**
Huurstandplaats	Huurwoning EGW SH2 * 1,35	€ 31.166,--
7) Woonboten ligplaatsen		**€ / ligplaats**
Waterkavel	Afhankelijk van locatie en voorzieningen. Momenteel zijn er geen waterkavels beschikbaar.	Residueel, ≥ € 40.000,--

2.2.1 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 tot € 355.000,- [7]) 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 € 40.000,-- 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.

2.2.2 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 en daarna jaarlijks bijgesteld met een index van 2% per jaar, behoudens exceptionele prijsstijgingen.

2.2.3 Middenhuurwoningen

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

De vraag naar middenhuurwoningen, met kale huurprijzen tussen de **€ 763,47 en € 1.027,26 per maand (prijspeil 1-1-2022)**, is groot en ook in dit marktsegment groter dan het aanbod. Het Woononderzoek Nederland (2018) laat zien dat het verschil tussen vraag en aanbod in het middenhuursegment ruim 40% is. Op dit moment bedraagt het aandeel middenhuurwoningen in Utrecht circa 12% van de totale woningvoorraad. Dit betreft voornamelijk appartementen. Er is dus een

[7] Zie Bijlage B in dit document.

urgente inhaalslag nodig. 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. Bij de aan de gemeenteraad voorgelegde wijziging voorwaarden Middenhuur heeft de gemeenteraad d.d. 10 maart 2022 ingestemd om uit te gaan van de door het Rijk gekozen indexeringsmethode. Voor de berekening van de inflatie hanteert het Rijk (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2. De inflatie voor 2022 is op basis van voormelde index vastgesteld op 2,3%, hiermee mogen de huren niet verder stijgen dan (2,3% +1% =) 3,3% per 1 januari 2022.

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 € 1.027,26 per maand (prijspeil 1-1-2022), en een ondergrens ter hoogte van de liberalisatiegrens (thans een huur van € 763,47 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[8];
- 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 '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.

[8] Zie bijlage @ in dit document.

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 20 jaar. Na het expireren van de exploitatieperiode van 20 jaar, kan de erfpachter verzoeken om wijziging van de privaatrechtelijke bestemming, waarbij hij gehouden is de daarmee samenhangende economische meerwaarde af te rekenen met de gemeente. Indien de erfpachter kiest voor een vijf jaar langere exploitatieperiode, dan is erfpachter niet gehouden de economische meerwaarde als gevolg van de wijziging van de privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht met de gemeente af te rekenen.
- De minimale inkomsteneis 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;

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 [9]. 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 grondprijzen voor middenhuurwoningen worden residueel bepaald, waarbij voor eengezinswoningen een minimum grondwaarde geldt van € 90.000,- en voor appartementen een minimum grondwaarde van € 35.500,- geldt. De residueel te bepalen grondprijs is onder andere afhankelijk van grootte en huurprijsniveau van de betreffende woning.

2.2.4 Dure huurwoningen

Bij de uitgifte van percelen grond bestemd voor dure huurwoningen blijft in beginsel het erfpachtsysteem van toepassing. 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 € 40.000,-.

2.2.5 Sociale huurwoningen

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

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

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 (5,09%), maar met het percentage waarmee de bandbreedte in huurprijzen voor sociale woningbouw in toegenomen (1,48%), een en ander om de betaalbaarheid van de sociale woningen niet (verder) onder druk te zetten.

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

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 2022. 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 2022 is de grondprijs voor de categorie eengezinswoningen SH2 vastgesteld op € 23.086,-. De grondprijs voor de categorie SH3 is vastgesteld op € 34.021,-.

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 € 633,25 voor één- en tweepersoonshuishoudens (1e aftoppingsgrens) respectievelijk een huur per maand van € 633,25 tot € 678,66 voor 3 of meerpersoonshuishoudens (2e aftoppingsgrens). Een woning in de sociale huurcategorie **SH3** komt in de Woonvisie overeen met secundair sociaal (huur per maand van € 678,66 tot € 763,47). 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.
De overeenkomsten 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 2022

Grondprijzen sociale huur 2022							
			Eengezins-woning	Meergezinswoningen: kale huurprijs per m² woonoppervlakte (gbo), per maand			
Huurcategorie/ huur per maand	Woonlaag	Hoogtefactor		< € 9,54	€9,54 - €11,66	€11,66 - € 13,77	> € 13,77
SH2	1	1	€ 23.086	€ 19.988	€ 20.987	€ 22.037	€ 23.086
SH2	2	0,9		€ 17.989	€ 18.889	€ 19.833	€ 20.777
SH2	3	0,8		€ 15.990	€ 16.790	€ 17.629	€ 18.469
SH2	4	0,75		€ 14.991	€ 15.740	€ 16.527	€ 17.314
SH2	5	0,725		€ 14.491	€ 15.216	€ 15.977	€ 16.737
SH2	6	0,7		€ 13.991	€ 14.691	€ 15.426	€ 16.160
SH2	7	0,675		€ 13.492	€ 14.166	€ 14.875	€ 15.583
SH2	8	0,65		€ 12.992	€ 13.642	€ 14.324	€ 15.006
SH2	9	0,625		€ 12.492	€ 13.117	€ 13.773	€ 14.429
SH2	10	0,6		€ 11.993	€ 12.592	€ 13.222	€ 13.852
SH2	11	0,55		€ 10.993	€ 11.543	€ 12.120	€ 12.697
SH2	12 of meer	0,5		€ 9.994	€ 10.494	€ 11.018	€ 11.543
SH3	1	1	€ 34.021	€ 29.456	€ 30.928	€ 32.475	€ 34.021
SH3	2	0,9		€ 26.510	€ 27.835	€ 29.227	€ 30.619
SH3	3	0,8		€ 23.564	€ 24.743	€ 25.980	€ 27.217
SH3	4	0,75		€ 22.092	€ 23.196	€ 24.356	€ 25.516
SH3	5	0,725		€ 21.355	€ 22.423	€ 23.544	€ 24.665
SH3	6	0,7		€ 20.619	€ 21.650	€ 22.732	€ 23.815
SH3	7	0,675		€ 19.882	€ 20.877	€ 21.920	€ 22.964
SH3	8	0,65		€ 19.146	€ 20.103	€ 21.109	€ 22.114
SH3	9	0,625		€ 18.410	€ 19.330	€ 20.297	€ 21.263
SH3	10	0,6		€ 17.673	€ 18.557	€ 19.485	€ 20.413
SH3	11	0,55		€ 16.201	€ 17.011	€ 17.861	€ 18.712
SH3	12 of meer	0,5		€ 14.728	€ 15.464	€ 16.237	€ 17.011
Huurliberalisatiegrens 2021:		752,33					
Huurliberalisatiegrens 2022:		763,47					
Stijging huurprijzen		1,48%	*				
Stijging grondprijzen		1,48%					

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.

2.2.6 Studentenwoningen

Voor studentenhuisvesting wordt de grondprijs residueel berekend, met een minimum van € 6.000,-- voor onzelfstandige eenheden en een minimum van € 7.500,-- voor zelfstandige eenheden. De locatie en het type studentenwoning (zelfstandig, onzelfstandig of semi-zelfstandig) bepalen mede de residuele grondwaarde. De hier genoemde minimale grondprijzen zijn ook verhoogd t.o.v. 2021, omdat uit taxaties van studentencomplexen bleek dat daarvoor ruimte was.

2.2.7 Wonen met zorg

Er komt vanuit de markt steeds meer vraag naar complexen met een combinatie van wonen met zorg. 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). Het betreft gevarieerde woonvormen zoals seniorenwoningen, zorgwoningen, aanleunwoningen, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen en innovatieve woonconcepten 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 onafhankelijk taxatie. Marktconformiteit is daarbij het kernwoord.

2.2.8 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 is het (norm)kaveloppervlak vergroot van 190 m² naar 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.

2.2.9 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. Momenteel beschikt de gemeente niet over vrij uit te geven waterkavels.

2.3 Kantoren

Als gevolg van stijgende bouwkosten, (licht) oplopende bruto aanvangsrendementen en nauwelijks stijgende huurprijzen is de bandbreedte in grondprijzen voor kantoren op hetzelfde niveau gehouden als vorig jaar.

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.

2.4 Bedrijven en Logistiek vastgoed

2.4.1 Bedrijven

De onderkant van de bandbreedte voor bedrijfsruimte is bepaald op een bedrag van **€ 225** per m² (exclusief omzetbelasting), afhankelijk van grootte en ligging ten opzichte van uitvalswegen. De marktconforme grondprijs zal door een onafhankelijke, gecertificeerd taxateur worden bepaald tenzij er voldoende marktgegevens voor handen zijn. Naar verwachting zullen de kavels van strijkviertal in 2023 worden uitgegeven.

Tabel: Beschikbare kavels op bedrijventerreinen

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

2.4.2 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 anders kavels voor (grootschalige) distributiecentra en last mile-logistic. De onderkant van de bandbreedte voor deze categorie is bepaald op een bedrag van € 275 (exclusief btw) per vierkante meter bvo. De marktconforme grondprijs zal door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur worden bepaald.

2.5 Detailhandel, horeca en leisure

2.5.1 Detailhandel

De grondprijs voor detailhandel wordt doorgaans residueel bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de huurprijzen. De onderkant van de bandbreedte voor stadsdeelcentra is bepaald op bedrag van € 700,-- per m² en de onderkant van de bandbreedte 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 zeer bepalend is 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 onderkant van de bandbreedte van de prijs per m² (bvo) voor commercieel vastgoed. In 2022 is dat een minimum bedrag van € 225 per m² bvo.

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

Tabel: Grondprijzen detailhandel in 2022 per m² bvo, exclusief omzetbelasting

	Prijs in €
Stadscentrum	Vanaf ≥ € 1.100
Stadsdeelcentrum	Vanaf ≥ € 700
Buurt/wijkwinkelcentrum	Vanaf ≥ € 225
Perifere locatie/ GDV / PDV	Vanaf ≥ € 225

2.5.2 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 onderkant van de bandbreedte voor commercieel vastgoed. In 2022 is dat een minimum bedrag van € 225,-- per m² bvo.

2.5.3 Leisure

Het betreft hier vrijetijdsbesteding in ruimste zin van het woord, 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 minimale grondprijs de onderkant van de bandbreedte voor commercieel vastgoed ad € 225,-- per m² bvo. Voor leisurevoorzieningen met een groot grondbeslag zal het aantal m² groter zijn dan het aantal m² bvo. In dat geval is zeker maatwerk nodig en zal de grondprijs worden bepaald op basis van een taxatie uitgevoerd door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur. Marktconformiteit is daarbij het kernwoord.

2.6 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay)

2.6.1 Hotels

Wanneer zich plannen voordoen 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 het kwaliteitsniveau, doelgroep, concept, voorzieningen, locatie, opbrengstpotentie en stichtingskosten.

Het bepalen van de uitgifteprijs voor een hotel is maatwerk. De onderkant wordt bepaald door de onderkant van de bandbreedte voor commercieel vastgoed. In 2022 is dat een minimum bedrag van € 225,-- per m² bvo.

2.6.2 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 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 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 [10].

De accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een minimale oppervlakte van 18 m² gbo per persoon die in de accommodatie verblijft [11].
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 onderkant van de bandbreedte voor hotels. In 2022 is dat een minimum bedrag van € 225,-- per m² bvo.

2.7 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.

2.7.1 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.

[10] 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
[11] Bron: Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, 1 april 2020

2.7.2 Additionele parkeerplaatsen

Regelmatig worden in Rijnsweerd, Papendorp en De Wetering-Zuid verzoeken gedaan om extra parkeerplaatsen toe te voegen. De gemeente heeft een strikt beleid 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 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	€ 15.200	Via taxatie

2.8 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 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 1995=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 grondprijs bijzondere doeleinden is op basis hiervan ten opzichte van 2021 gestegen met 5,090% en bedraagt voor 2022 **€ 220,31 per m²** exclusief BTW.

Het **minimumbedrag** voor een uitgifte van een functie bijzondere doeleinden, snippergroen en nutsvoorzieningen bedraagt **€ 3.594,** zijn de voor 2022 gelden **normkosten.** De normkosten worden ieder jaar opnieuw bekeken. De normkosten voor 2022 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 2022 **per m² € 220,31** 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 2022 bedraagt deze **per m² € 53,26** 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 2022 per m² grond, exclusief omzetbelasting

Categorie	Prijs	Toelichting
Bijzondere doeleinden (maatschappelijke functies zonder winstoogmerk)	€ 220,31	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	€ 220,31	Voor bouwwerken conform Wabo.
	€ 53,26	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.

2.9 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.

2.9.1 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 [12] 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.

[12] NZa: Nederlandse Zorgautoriteit

2.9.2 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.

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 2021 aangepast.

Tabel: Grondprijzen (commerciële) zorg en kinderdagverblijven in 2022 per m² grond /bvo, exclusief BTW[13]

Categorie	Prijs
Kinderdagverblijf	€ 225 – € 500
Fysiotherapie	€ 225 – € 350
Tandarts/apotheek	Vanaf ≥ € 450

2.10 Snippergroen

Voor de uitgifte in erfpacht of verkoop van snippergroen wordt voor 2022 een minimale grondprijs gehanteerd van **€ 158 per m² grond**, met als **minimum** een bedrag van de normkosten, zijnde **€ 3.594 k.k.**

Voor het snippergroen is per 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.

[13] 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

2.11 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 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.

2.11.1 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 € 3.594,--** voor de in 2022 geldende normkosten.
Het gaat vaak om nieuwe locaties voor transformatorstations, warmteoverdrachtstations en warmtebuffers. Deze voorzieningen zijn eigendom van overheidsbedrijven en (semi)-commerciele 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.

2.11.2 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 kouden 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 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 rekening te houden met dat 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.

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.

2.11.3 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 € 3.594,--** voor de in 2022 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.

2.11.4 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het door providers 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 2022 een retributie/ canon gerekend tussen de € 8.500,-- 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 provider 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 provider 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. Het verhalen van de kosten ((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 worden 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):

a. 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);
b. indien nodig, het bepalen van een tijdvak of fasering, en
c. 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 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote vraagstukken voor de stad, nu en in de toekomst. 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.

Een van de kostensoorten binnen het geheel aan kosten waarvoor kostenverhaal wordt gepleegd is de kostensoort "bovenwijkse voorzieningen". Dit zijn investeringen in openbare voorzieningen waarvan meerdere gebiedsontwikkelingen profiteren. De kosten hiervan worden dan ook naar rato van dit profijt verdeeld over en toegerekend aan over deze verschillende gebiedsontwikkelingen. Om het kostenverhaal voor deze kostensoort nader te professionaliseren heeft het college in juni 2021 het besluit genomen een zogeheten Nota Bovenwijkse Voorzieningen in te richten. Aan de hand van deze nota worden de kosten voor de in de nota opgenomen bovenwijkse voorzieningen op eenduidige en transparante wijze aan de verschillende gebiedsontwikkelingen toegerekend. Zodra de nota is vastgesteld verloopt het kostenverhaal voor deze voorzieningen 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 2023, heeft enkele wijzigingen in het gemeentelijk 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 evenals een aantal kostensoorten op 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, toerekenbaarheid en proportionaliteit (de zgn. PTP 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 niet meer in erfpacht uitgegeven, maar wordt 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 ander 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 deze algemene erfpachtvoorwaarden is sprake van een jaarlijkse canonverplichting die veelal om de tien jaar wordt herzien (AB 1974). In bepaalde gevallen (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 2022 worden dan de volgende behandelingskosten in rekening gebracht:

- Reguliere omzetting:
  - Voor een grondgebonden woning: € 850,-- per woning, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij een onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom aan iedere appartementsgerechtigde wordt geleverd: € 850,-- per appartementsrecht en € 850,-- per complex, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij het bloot-eigendom aan de VvE wordt geleverd: € 850,-- per levering bloot-eigendom en € 850,-- per complex, kosten koper.

- Omzetting in combinatie met voorafgaande conversie:
  - Voor een grondgebonden woning: € 750,-- per woning, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij een onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom aan iedere appartementsgerechtigde wordt geleverd: € 750,-- per appartementsrecht en € 750,-- per complex, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij het bloot-eigendom aan de VvE wordt geleverd: € 750,-- per levering bloot-eigendom en € 750,-- per complex, kosten koper.

- Bij omzetting van een ongesplitst erfpachtrecht op grond waarvan het erfpachtperceel mag worden gebruikt voor meer dan één zelfstandige woning: € 850,-- per woning met een maximum van € 3.594,- 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. De behandelkosten zijn geëvalueerd en beoordeeld op basis van gegevens van de afgelopen twee jaar. De conclusie is dat de behandelkosten hoger zijn dan de inschatting vooraf. Er werd rekening gehouden met een substantieel hoger aantal omzettingen per jaar (en bijbehorend schaalvoordeel) dan het huidige aantal aanvragen dat wordt ingediend. De bedragen in deze Grondprijzenbrief zijn op basis van de evaluatie en inschatting voor 2022 bepaald en kunnen jaarlijks worden herzien.

Voor 2022 is besloten om een overgangsregeling te treffen. Voor aanvragen die al in behandeling zijn tot het moment dat de Grondprijzenbrief wordt vastgesteld, zullen de behandelkosten van 2021 gelden.

3.3 Functiewijziging sociale woningbouw

Nadat de verplichte exploitatieperiode van een sociale huurwoning (met in achtneming van de prestatieafspraken) is geëindigd en wel 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 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 2022 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.
Het nieuwe beleid beoogt een 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 in beginsel 60% van de wettelijke rente [14], met 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 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 2022 op jaarbasis minimaal 8% van de afkoopsom. Voor transacties met particulieren (bij uitgifte van vrije kavels) is de boeterente 5% op jaarbasis.

[14] De wettelijke rente is heeft zijn basis in de wettelijke rente voor handelstransacties en bedraagt op 1 januari 2022 8,0%.
[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.

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.
Voor transactie met professionele partijen is de boeterente 8% op jaarbasis (gelijk aan de wettelijke rente voor handelstransacties per 1 januari 2022).

4.4 Indexering grondprijs

- In principe geldt een vast percentage van 2,0% per jaar. 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 [17]-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 2022 (exclusief omzetbelasting)

Uitgifte van grond (met opstal) aan particulieren of ten behoeve van trafo's	€ 100,00
Uitgifte van grond aan ontwikkelaars en/of bedrijven	€ 600,00

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

[17] 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 opbrengsten jaarlijks geïndexeerd met 1%. Alleen de grondprijs voor vrije sector woningen wordt in 2022 geïndexeerd met 2%, vervolgens wordt de gebruikelijke indexatie van 1% aangehouden. Ondanks de sterke prijsstijgingen op de woningmarkt wordt er toch gekozen voor een behoudende indexatie, mede door de sterke stijging van de bouwkosten. De opbrengsten met betrekking tot het kantoorprogramma, bedrijfskavels, detailhandel en horeca zijn gelijk aan 2021 en 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”, 2022

Gemeente Utrecht, “Het Utrechts grondbeleid”, 2018

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

Gemeente Utrecht, “Meerjaren Perspectief Ruimte 2022”, mei 2022

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 € 763,47 per maand bedraagt (liberalisatiegrens prijspeil 2022). 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 € 763,47 tot € 1.027,26 per maand (prijspeil 2022).

Dure huurwoning

Een huurwoning met een huurprijs vanaf € 1.027,26 per maand (prijspeil 2022).

Eengezinswoning

Elke woning die tevens een geheel pand vormt.

Meergezinswoning

Een woning deel uitmakend van een voor meervoudige bewoning bestemd woongebouw.

Betaalbare koopwoning
Een woning met een koopprijs tot € 355.000,- 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 € 355.000,-.

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[18]:
- 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.

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.

[18] Deze lijst is niet uitputtend

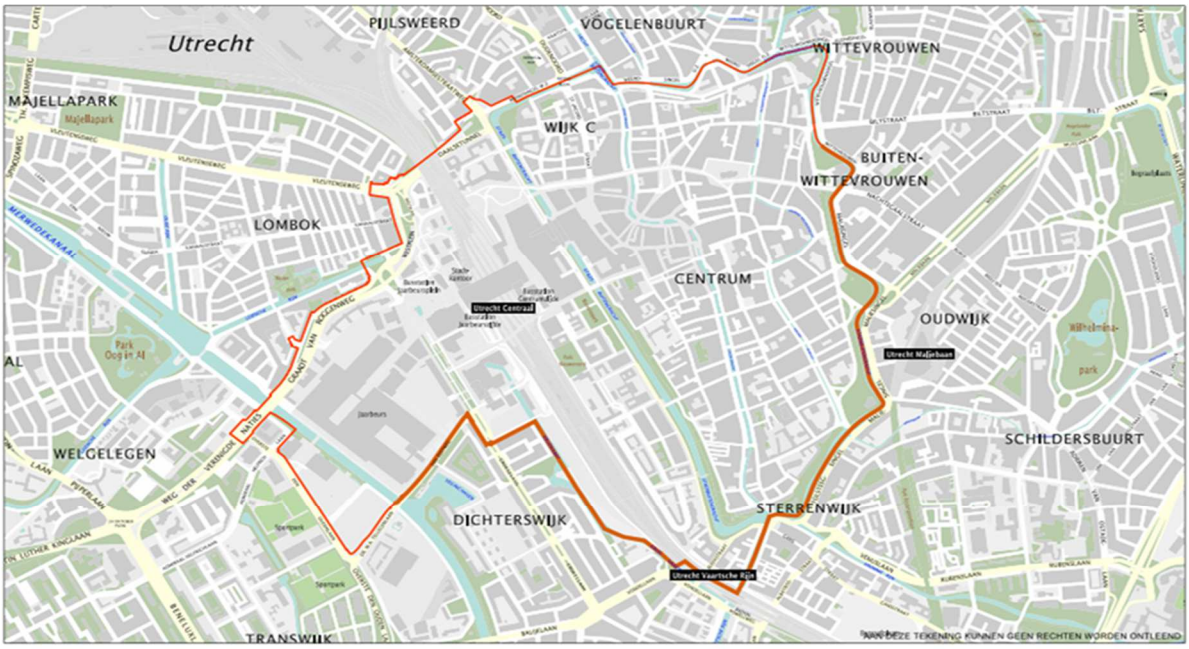
Detailhandel

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 2022.

Alle gebieden binnen Utrecht, minus Centrumgebied

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.027,26
			€ 8,79

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	50	€ 15,27
€ 772,26	51	€ 15,14
€ 781,06	52	€ 15,02
€ 789,85	53	€ 14,90
€ 798,64	54	€ 14,79
€ 807,43	55	€ 14,68
€ 816,23	56	€ 14,58
€ 825,02	57	€ 14,47
€ 833,81	58	€ 14,38
€ 842,61	59	€ 14,28
€ 851,40	60	€ 14,19
€ 860,19	61	€ 14,10
€ 868,98	62	€ 14,02
€ 877,78	63	€ 13,93
€ 886,57	64	€ 13,85
€ 895,36	65	€ 13,77
€ 904,16	66	€ 13,70
€ 912,95	67	€ 13,63
€ 921,74	68	€ 13,56
€ 930,53	69	€ 13,49
€ 939,33	70	€ 13,42
€ 948,12	71	€ 13,35
€ 956,91	72	€ 13,29
€ 965,71	73	€ 13,23
€ 974,50	74	€ 13,17
€ 983,29	75	€ 13,11
€ 992,08	76	€ 13,05
€ 1.000,88	77	€ 13,00
€ 1.009,67	78	€ 12,94
€ 1.018,46	79	€ 12,89
€ 1.027,26	80	€ 12,84

Centrumgebied (Binnenstad en Stationsgebied)

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.027,26
			€ 13,19

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 776,66	41	€ 18,94
€ 789,85	42	€ 18,81
€ 803,04	43	€ 18,68
€ 816,23	44	€ 18,55
€ 829,42	45	€ 18,43
€ 842,61	46	€ 18,32
€ 855,79	47	€ 18,21
€ 868,98	48	€ 18,10
€ 882,17	49	€ 18,00
€ 895,36	50	€ 17,91
€ 908,55	51	€ 17,81
€ 921,74	52	€ 17,73
€ 934,93	53	€ 17,64
€ 948,12	54	€ 17,56
€ 961,31	55	€ 17,48
€ 974,50	56	€ 17,40
€ 987,69	57	€ 17,33
€ 1.000,88	58	€ 17,26
€ 1.014,07	59	€ 17,19
€ 1.027,26	60	€ 17,12

Sinds de invoering van de **Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten**, in werking getreden op 1 mei 2021, geldt voor de huur van een geliberaliseerde huurovereenkomst (huurwoning in de vrije sector) dat deze maximaal verhoogd mag worden met inflatie plus 1 procent. Voor de berekening van de inflatie hanteert het Rijk het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2.
De inflatie voor 2022 is op basis van voormelde index vastgesteld op 2,3%.
Hoewel de CPI-index volgens de jaar-op-jaar-methode (Actieplan Middenhuur) hoger zou uitkomen, namelijk op 2,7%, hanteert de gemeente de door het Rijk bepaalde index voor inflatie (de huren mogen immers niet verder stijgen dan (2,3% + 1% =) 3,3% per 1 januari 2022.
Bij de aan de gemeenteraad voor te leggen aanpassing van het Actieplan Middenhuur wordt tevens voorgesteld uit te gaan van de door het Rijk gekozen indexeringsmethode (i.p.v. de jaar-op-jaar-methode). Voordeel van deze methode is dat de huurprijsstijgingen vóór 1 januari van ieder jaar bekend zijn.

ZONE A BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40-60 GBO

Huurgrenzen 2022:			763,47	1.027,26
Toename huur per m² gbo in 2022:				€ 13,19

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo	
€ 763,47	40	€ 19,09	
€ 776,66	41	€ 18,94	€ 13,19
€ 789,85	42	€ 18,81	€ 13,19
€ 803,04	43	€ 18,68	€ 13,19
€ 816,23	44	€ 18,55	€ 13,19
€ 829,42	45	€ 18,43	€ 13,19
€ 842,61	46	€ 18,32	€ 13,19
€ 855,79	47	€ 18,21	€ 13,19
€ 868,98	48	€ 18,10	€ 13,19
€ 882,17	49	€ 18,00	€ 13,19
€ 895,36	50	€ 17,91	€ 13,19
€ 908,55	51	€ 17,81	€ 13,19
€ 921,74	52	€ 17,73	€ 13,19
€ 934,93	53	€ 17,64	€ 13,19
€ 948,12	54	€ 17,56	€ 13,19
€ 961,31	55	€ 17,48	€ 13,19
€ 974,50	56	€ 17,40	€ 13,19
€ 987,69	57	€ 17,33	€ 13,19
€ 1.000,88	58	€ 17,26	€ 13,19
€ 1.014,07	59	€ 17,19	€ 13,19
€ 1.027,26	60	€ 17,12	€ 13,19

ZONE B NIEUW HOOGSTEDELIJK 40-80 gem 60 GBO

Huurgrenzen 2022:			763,47	1.027,26
Toename huur per m² gbo in 2022:				€ 6,59

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo	
€ 763,47	40	€ 19,09	
€ 770,06	41	€ 18,78	€ 6,59
€ 776,66	42	€ 18,49	€ 6,59
€ 783,25	43	€ 18,22	€ 6,59
€ 789,85	44	€ 17,95	€ 6,59
€ 796,44	45	€ 17,70	€ 6,59
€ 803,04	46	€ 17,46	€ 6,59
€ 809,63	47	€ 17,23	€ 6,59
€ 816,23	48	€ 17,00	€ 6,59
€ 822,82	49	€ 16,79	€ 6,59
€ 829,42	50	€ 16,59	€ 6,59
€ 836,01	51	€ 16,39	€ 6,59
€ 842,61	52	€ 16,20	€ 6,59
€ 849,20	53	€ 16,02	€ 6,59
€ 855,79	54	€ 15,85	€ 6,59
€ 862,39	55	€ 15,68	€ 6,59
€ 868,98	56	€ 15,52	€ 6,59
€ 875,58	57	€ 15,36	€ 6,59
€ 882,17	58	€ 15,21	€ 6,59
€ 888,77	59	€ 15,06	€ 6,59
€ 895,36	60	€ 14,92	€ 6,59
€ 901,96	61	€ 14,79	€ 6,59
€ 908,55	62	€ 14,65	€ 6,59
€ 915,15	63	€ 14,53	€ 6,59
€ 921,74	64	€ 14,40	€ 6,59
€ 928,34	65	€ 14,28	€ 6,59
€ 934,93	66	€ 14,17	€ 6,59
€ 941,53	67	€ 14,05	€ 6,59
€ 948,12	68	€ 13,94	€ 6,59
€ 954,71	69	€ 13,84	€ 6,59
€ 961,31	70	€ 13,73	€ 6,59
€ 967,90	71	€ 13,63	€ 6,59
€ 974,50	72	€ 13,53	€ 6,59
€ 981,09	73	€ 13,44	€ 6,59
€ 987,69	74	€ 13,35	€ 6,59
€ 994,28	75	€ 13,26	€ 6,59
€ 1.000,88	76	€ 13,17	€ 6,59
€ 1.007,47	77	€ 13,08	€ 6,59
€ 1.014,07	78	€ 13,00	€ 6,59
€ 1.020,66	79	€ 12,92	€ 6,59
€ 1.027,26	80	€ 12,84	€ 6,59

ZONE C STEDELIJK 50-80 gem 65 GBO

Huurgrenzen 2022:			763,47	1.027,26
Toename huur per m² gbo in 2022:				€ 8,79

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo	
€ 763,47	50	€ 15,27	
€ 772,26	51	€ 15,14	€ 8,79
€ 781,06	52	€ 15,02	€ 8,79
€ 789,85	53	€ 14,90	€ 8,79
€ 798,64	54	€ 14,79	€ 8,79
€ 807,43	55	€ 14,68	€ 8,79
€ 816,23	56	€ 14,58	€ 8,79
€ 825,02	57	€ 14,47	€ 8,79
€ 833,81	58	€ 14,38	€ 8,79
€ 842,61	59	€ 14,28	€ 8,79
€ 851,40	60	€ 14,19	€ 8,79
€ 860,19	61	€ 14,10	€ 8,79
€ 868,98	62	€ 14,02	€ 8,79
€ 877,78	63	€ 13,93	€ 8,79
€ 886,57	64	€ 13,85	€ 8,79
€ 895,36	65	€ 13,77	€ 8,79
€ 904,16	66	€ 13,70	€ 8,79
€ 912,95	67	€ 13,63	€ 8,79
€ 921,74	68	€ 13,56	€ 8,79
€ 930,53	69	€ 13,49	€ 8,79
€ 939,33	70	€ 13,42	€ 8,79
€ 948,12	71	€ 13,35	€ 8,79
€ 956,91	72	€ 13,29	€ 8,79
€ 965,71	73	€ 13,23	€ 8,79
€ 974,50	74	€ 13,17	€ 8,79
€ 983,29	75	€ 13,11	€ 8,79
€ 992,08	76	€ 13,05	€ 8,79
€ 1.000,88	77	€ 13,00	€ 8,79
€ 1.009,67	78	€ 12,94	€ 8,79
€ 1.018,46	79	€ 12,89	€ 8,79
€ 1.027,26	80	€ 12,84	€ 8,79

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.

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 dee van de gemeenschappelijke ruimten worden opgeteld.

Huurprijs
Voor kantoren en bedrijfsruimte betreft dit de prijs per vierkante meter verhuurbaar oppervlakte (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).