gemeente ooststellingwerf

NOTA GRONDPRIJZEN 2022-2026

gemeente ooststellingwerf

Nota Grondprijzen 2022-2026

Gemeente Ooststellingwerf



Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst:
de overeenkomst die gesloten wordt voorafgaand (ante) aan het exploitatieplan over grondexploitatie vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

Exploitatie:
de gemeentelijke exploitatie van het betreffende plan.

Exploitatieplan:
het in artikel 6.12, lid 1 Wro gedefinieerde plan, waaraan de exploitatie moet voldoen.

Locatie-eisen:
de in een exploitatieplan op te nemen eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte (artikel 6.13, lid 2, sub b Wro), alsmede de in een exploitatieplan op te nemen regels over de uitvoering van deze werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, sub c Wro) en de in een exploitatieplan op te nemen uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d Wro).

Particulier opdrachtgeverschap:
de situatie dat de burger of een groep van burgers, al dan niet georganiseerd als rechtspersoon, of krachtens een overeenkomst ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning (artikel 1.1.1, lid 1, sub f Bro).

Posterieure overeenkomst:
de overeenkomst die gesloten wordt ná (post) de vaststelling van een exploitatieplan (artikel 6.24, lid 2 Wro).

Residuele grondwaarde:
de berekening die de waarde van de grond vaststelt in relatie tot de geplande ontwikkeling: VON-prijs minus bouwkosten (stichtingskosten) minus BTW en minus bijkomende kosten.

Staatssteun (verbod):
het verbod voor een overheidsorgaan om steun te geven overeenkomstig art. 107, lid 1 EU-Werkingsverdrag. De definitie op basis van primair en secundair EU-recht is: “Iedere vorm van steun met staatsmiddelen bekostigd, waardoor de mededinging op de interne markt wordt vervalst of dit dreigt te gebeuren, en het handelsverkeer tussen de lidstaten nadelig wordt beïnvloed, verstrekt aan een of meer ondernemingen of een andere vorm van productie”.

Vennootschapsbelasting (vpb):
de belasting die met ingang van 1-1-2016 door gemeenten verschuldigd is over ondernemingsactiviteiten waaronder ook de grondexploitaties.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV):
de spelregels voor de gemeente financiën, waaronder ook de gemeentelijke grondexploitaties vallen.

H1 Inleiding

1.1 Kader

De Nota Grondprijzen is een beleidsnota die door het college van burgemeester en wethouders aan de raad wordt voorgelegd om vast te stellen. Deze beleidsnota sluit aan bij de Nota Grondbeleid gemeente Ooststellingwerf. We maken met deze Nota Grondprijzen inzichtelijk tegen welke prijzen we vanaf de inwerkingtreding van deze nota de gronden ten behoeve van bebouwing uitgeven en hoe we deze grondprijzen bepalen. Verder wordt in deze nota beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen.

De Woon(zorg)visie
Op basis van de Woonzorgvisie 2022-2026 wil gemeente Ooststellingwerf initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn. Daarbij kan het gaan om initiatieven voor huur- of koopwoningen, of een combinatie van huur- en koopwoningen, bijvoorbeeld: kangoeroewoningen, vriendenerven, tiny houses. Ook is er een mogelijkheid voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit maakt het mogelijk om flexibel te zijn in programma en locaties en via maatwerk optimaal in te spelen op de concrete vraag.

In het BBV wordt aangegeven dat “de paragraaf 7 Grond” een verplicht onderdeel dient te zijn van de jaarstukken.

De Nota Grondprijzen is een openbaar beleidsdocument. Door deze vast te stellen, informeren het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad de belanghebbenden op transparante wijze over het actuele gemeentelijk grondprijzenbeleid. We willen hiermee in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme financiële afspraken maken met potentiële afnemers van gronden. De Nota Grondprijzen voldoet hiermee ook aan de aanbevelingen zoals deze zijn geformuleerd in de managementletter. De managementletter bevat dwingende aanbevelingen van de accountant. De accountant toetst of de grondprijzen zijn vastgesteld. Daarbij maakt het niet uit of de grondprijzen jaarlijks of meerjaarlijks worden vastgesteld. Bij een meerjaarlijkse vaststelling dient wel de mogelijkheid te bestaan tot indexatie of tussentijdse aanpassing. Dit vanwege het feit dat de gehanteerde grondprijzen altijd marktconform dienen te zijn.

Cluster Ruimte en Economie van de afdeling Mens en Omgeving is binnen de gemeente Ooststellingwerf belast met de uitvoering van de Nota Grondprijzen. Deze beleidsnota is kader stellend voor de wijze waarop we de grondprijzen berekenen en we gebruiken de nota als input voor de te actualiseren of nieuw op te stellen grondexploitaties. Daarnaast is deze nota kader

stellend voor grondprijsberekeningen in het kader van het kostenverhaal via het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke spoor.

1.2 Basisuitgangspunten grondprijsbeleid

Gemeente Ooststellingwerf hanteert als belangrijkste beleidsuitgangspunt *de reële marktwaarde* bij de vaststelling van onze grondprijzen. Door het toepassen van marktconforme grondprijzen leggen we een zo reëel mogelijk beslag op de gemeentelijke financiële middelen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is van belang dat door het hanteren van het uitgangspunt van marktconforme prijs ook (onbedoelde) staatssteun wordt vermeden.

De overige basisuitgangspunten met betrekking tot het hierna volgende grondprijsbeleid zijn:

- alle genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper en gelden per prijspeil 1 januari 2022, tenzij expliciet anders vermeld; alle genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.
- uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat we de grond bouwrijp leveren aan de afnemer.
- incidenteel kunnen we kavels (door)leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden.
- incidenteel kunnen we gronden met opstal leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden. Hieraan kunnen sanering-, sloop en ontwikkelverplichtingen worden verbonden
- bij uitgifte van grond zijn de Algemene Voorwaarden gemeente Ooststellingwerf van toepassing.
- bij de bepaling van de grondwaarde maken we onderscheid in anterieure overeenkomsten en posterieure overeenkomsten (het exploitatieplan in de zin van de Wro). Voor de bepaling van de grondwaarde in posterieure overeenkomsten is het exploitatieplan dwingend.

1.3 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. We aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele type, druk en zetfouten.
Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijzen 2022 en over de grondprijzen voor specifieke ontwikkelingen, dient u zich te wenden tot de cluster Ruimte en Economie van de afdeling Mens en Omgeving van de gemeente Ooststellingwerf.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze nota is als volgt:
H2 Methoden van grondprijsbepaling
H3 Grondprijzen ten behoeve van woningbouw
H4 Grondprijzen ten behoeve van commercieel vastgoed

H5 Grondprijzen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen
H6 Overige grondprijzen, huren en (erf)pachten
Bijlagen:

- Parameters
- Erfpacht en erfpachtberekening

H2 Methoden van grondprijsbepaling

2.1 Methoden van grondprijsbepaling

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn steeds meer “maatwerk”, ook als het gaat om het type vastgoed dat we realiseren.
Het is bijvoorbeeld bijna onmogelijk om per woningbouwcategorie een gestandaardiseerde indeling naar prijsklasse, kavelgrootte en woonoppervlak te maken, die de lading van alle projecten dekt.
Ook in de gemeente Ooststellingwerf zien we met name voor “alternatieve woonvormen” en de “kleine projecten”, die door plaatselijke ontwikkelaars/ondernemers worden uitgevoerd, dat maatwerk absoluut noodzakelijk is gebleken om de ontwikkeling haalbaar te maken.

In tabel 1 zien we verschillende methoden van prijsbepaling voor de grondprijsberekening.
De oudste vorm is de kostprijsberekening. De prijs is wat “het gekost heeft”. Kostprijs komt in de praktijk niet meer voor omdat de wet- en regelgeving aangeeft dat de marktprijs moet worden gehanteerd. De marktprijs is de prijs “die een wel overwogen besluitende consument” wenst te betalen of te vragen. Omdat dit een fictie is wordt de marktprijs bepaald door vergelijking van de prijs met gelijksoortige producten (comparatief), door een taxatie uitgevoerd door een deskundige of op residuele waarde.
De residuele grondwaarde berekening gaat ervan uit dat de waarde wordt bepaald door het eindproduct. In dit geval is het eindproduct de waarde van de woning, zijnde de VON-prijs, die op de kavel gaat worden gebouwd. De berekening is dan de VON-prijs van de woning minus de stichtingskosten, zijnde alle kosten om de woning te bouwen (bouwkosten werk en materiaal, bijkomende kosten, risico en winst). Hetgeen resteert (het residu) is de waarde van de grond. In de praktijk wordt hier een percentage en bandbreedte voor opgenomen. (zie tabel 6).

De inbreidingslocaties zijn daar in tegen qua woonmilieu en -typologie zo divers, dat we bijna niet meer kunnen spreken van één gemiddeld kaveloppervlak voor een vrijstaande woning of één gemiddeld woonoppervlak van een rijwoning.
Om deze reden hanteren we bij anterieure overeenkomsten als uitgangspunt de residuele grondwaardeberekening. Deze waardebepaling gaat uit van daadwerkelijk te realiseren specifiek vastgoed, met de bijbehorende marktprijs en bouwkosten, en is daarmee in alle gevallen marktconform. Een grondprijsberekening is daarmee (in de anterieure fase) maatwerk voor elk plan. We proberen hierbij wel zo veel mogelijk aan te sluiten bij de gemiddelde vierkante meterprijzen, die in de volgende paragraaf naar voren komen. De basis van de aansluiting zijn de prijzen zoals deze zijn aangeven in de Nota Grondprijzen.

Niet voor elke type vastgoed is de residuele grondwaardebepaling een geschikte methode om de grondprijzen vast te stellen. Ook is niet in elke (onderhandelings)situatie het hanteren van deze methode wenselijk. Om in elke situatie de best mogelijke en meest gewenste

grondprijsmethode te kunnen hanteren, geven we in onderstaande tabel weer welke grondprijsmethoden per type vastgoed we kunnen toepassen. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 wordt dit per vastgoedtype nader uitgewerkt.

Tabel 1 Methoden van grondprijsberekening bij overeenkomst

	Residueel	Comparatief	Kostprijs	Prijs per eenheid	Prijs per m²	Rendementswaarde
Starterswoningen				X		
Sociale woningbouw				X		
Vrije sector woningbouw (projectmatig)	X			X	X	
Vrije sector kavels	X			X	X	
Appartementen	X			X		
Kantoren	X	X			X	
Bedrijven	X	X			X	
Winkelvoorzieningen en Horeca	X	X			X	
Commercieel maatschappelijke voorzieningen	X	X			X	
Gemeentelijke panden						X
Parkeren	X		X	X		
Openbaar groen					X	

2.2 Methoden van grondprijsbepaling bij posterieure overeenkomst (exploitatieplan)

We stellen gemiddelde grondprijzen per m² of per eenheid vast. Deze prijzen zijn noodzakelijk wanneer we een exploitatieplan moeten opstellen en gelden tevens als indicatie voor de op te stellen en te actualiseren grondexploitaties. Deze (m²-) prijzen bepalen we op basis van de gemiddelde residuele waardes van het te realiseren vastgoed. Hierbij rekenen we met de actuele marktsituatie (ofwel gebaseerd op geïndexeerde recent gerealiseerde vastgoedtransacties ofwel door het laten uitvoeren van een taxatie) en de regionale grondmarkt.

In tabel 2 geven we per type vastgoed weer welke grondprijsmethode we hanteren bij het vaststellen van een exploitatieplan en het vaststellen en actualiseren van de gemeentelijke grondexploitaties.

Tabel 2 Methode van grondprijsberekening bij exploitatieplan

	Residueel	Comparatief	grondquote	Vaste prijs per eenheid	Vaste prijs per m²	Rendementswaarde
Starterswoning				X		
Sociale egw huur				X		
Sociale egw koop					X	
Sociaal mgw				X		
Vrije sector egw/mgw (projectmatig)					X	
Vrije sector kavels					X	
Appartementen				X		
Kantoren	X					
Bedrijven					X	
Winkels en Horeca	X					
Maatschappelijke voorzieningen					X	
Commercieel maatschappelijke voorzieningen	X					
Gemeentelijke panden						X
Parkeren				X		
Openbaar groen					X	

*egw = eengezinswoning
*mgw= meergezinswoning

2.3 Methodiek van het bepalen van marktconforme grondprijs

De (marktconforme) grondprijs kan worden bepaald op basis van verkochte woningen in de diverse projecten in de gemeente Ooststellingwerf en de omliggende relevante regio (gegevens uit Kadaster).

Deze prijzen kunnen worden geïndexeerd met de NVM-index cijfers voor woningen over de periode van transactiedatum tot datum (besluitvorming) bepaling grondprijs. Daarnaast kan gekeken worden naar de bouwkosten van een aantal referentiewoningen. Het residu van de daadwerkelijke gerealiseerde (gecorrigeerde) transactieprijzen en de ingeschatte bouwkosten levert de kavelprijs per woning. Op basis van gemiddelde kavelgrootte is hieruit een gemiddelde grondprijs per m² te herleiden.

H3 Grondprijzen ten behoeve van woningbouw

3.1 Sociale woningbouw

De zogenaamde *sociale woningbouw* kenmerkt zich door het beschikbaar stellen van woningen voor doelgroepen, die onder een volledige marktwerking niet in staat zouden zijn om zelfstandig een aanvaardbare woonruimte te verkrijgen. De overheid rekent het tot één van haar taken om voor deze doelgroepen kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte beschikbaar te stellen.

Voor de grondprijs onder starterswoningen en sociale huurwoningen hanteren we in de gemeente Ooststellingwerf een vaste kavelprijs (eenheidsprijs), onafhankelijk van de exacte VON-prijs van de desbetreffende woning (zolang deze binnen de vastgestelde prijsmarge voor bedoelde typen ligt), zie onderstaande tabel.

Tabel 3 Grondprijzen sociale woningbouw gemeente Ooststellingwerf

	Rijwoning starters < € 225.000 VON	Rijwoning sociale huur	Appartementen sociale huur
	€ 110 per m²	€ 15.000	€ 10.500

De grondprijs voor sociale huur wordt voor appartementen (gestapelde bouw) gecorrigeerd met de (in het verkeer gebruikelijke) factor 0,7 voor de lagen boven de tweede bouwlaag. De eenheidsprijs wordt daarmee € 10.500.

De grondprijs voor sociale koopwoningen bepalen we in de gemeente Ooststellingwerf op basis van de grondprijzen, zoals weergegeven in paragraaf 3.3. tabel 4.

3.2 Middeldure en dure huurwoningen

Voor middeldure en dure huurwoningen bestaan geen landelijk afgesproken prijsklassen. Gemeenten hebben de vrijheid om te bepalen wat een middeldure en dure huurwoning is en de prijsklassen waarbinnen deze woningen vallen zelf te bepalen.
Het kan voorkomen dat een ontwikkelaar nieuwbouw woningen wil bouwen en gaat verhuren voor de doelgroep die een middeldure of dure huurwoning wil betrekken. In Ooststellingwerf hebben we daar nog weinig ervaring mee, maar als het zich voordoet brengt het wel diversiteit in het aanbod.
De grondprijs voor middeldure en dure huurwoningen bepalen we op basis van de grondprijs behorende bij het type woning, zoals weergegeven in paragraaf 3.3 ev.

3.3. Woningbouw uitgifte door de gemeente

De grondprijs voor de woningen vallend in de categorie “vrije sector” hebben we in principe vaste m²-prijzen. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid

om op basis van de residuele grondwaardemethode deze vaste prijs aan te passen (maatwerk). Ten behoeve van de vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties en/of eventuele exploitatieplannen hebben we de grondprijs per m² vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is de reële marktwaarde van de grond.

Voor Langedijke zijn sinds 2021 alle kavels voor woningbouw op één na verkocht en geleverd. In Elsloo is nog één kavels onder optie en de overige kavels zijn verkocht. Voor het woningbouw plan in Donkerbroek zijn de kavels verkocht.

Voor de grondprijs in de gemeentelijke exploitaties gebruiken we als uitgangspunt de prijs per m² bij de uitgifte van bouwkavels (tabel 4) .

Tabel 4 Categorieën gemeente Ooststellingwerf

	Starters	Sociale koop	Midden segment koop	Vrije kavels	Speciale objecten
Per m²	€ 110	> € 110	> € 120	> € 150	Variabel

De genoemde grondprijzen zijn “van af” aangegeven. De verschillen in m²-prijzen tussen de diverse locaties ontstaan onder andere door de verschillen in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Daarnaast kan een verschil in de kavelgrootte een rol spelen.

De gemeenteraad heeft in 2014 aan het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om een regeling uit te werken (Motie 12). Dit betreft voor het gehele jaar 2014 een keuze mogelijkheid waarbij de afnemer van een kavel kan kiezen tussen de optie “een gespreide betaling van de kavelprijs” of een eenmalig korting van 10% op de kavelprijs.
Vanaf 2015 is deze mogelijkheid voor kopers geboden. Wij (het college) zijn voornemens om de regeling met 10% korting of uitgestelde betaling niet te continueren. Immers de stimuleringsregeling is niet meer noodzakelijk gelet op het “uitverkocht zijn van de gemeentelijke kavels”. Uiteraard worden de reeds gemaakte afspraken (optie en verkoop) gerespecteerd. Dit wordt tezamen met deze notitie aan de raad voorgesteld. Dit betekent dat in 2022 in de gemeentelijke grondexploitaties niet meer met de 10% korting rekening gehouden hoeft te worden.

In de gevallen waarbij we nog wel rekening houden met 10% korting (eerbiedigende werking van de lopende afspraken) zien de prijzen (tabel 5) er als volgt uit:

Tabel 5 Categorieën gemeente Ooststellingwerf

Verwerkt met 10 % korting	Starters	Sociale koop	Midden segment koop	Vrije kavels	Speciale objecten
Per m²	€ 99	> € 99	> € 108	> € 135	Variabel

3.3.2. Differentiatie in de kavelprijs

Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van de bovenstaande kavelprijzen. In de motivatie kan met de volgende zaken rekening worden gehouden:

- *de geografische ligging op dorpsniveau*
- *de geografische ligging binnen het plangebied*
- *de aantrekkelijkheid (geprognosticeerd) van het plan*
- *de aanwezigheid van specifieke omstandigheden in het plan of op de kavel*

3.3.3. Woningbouw uitgifte Vrij op naam (VON)

Wij willen de koper van een gemeentelijke kavel klantvriendelijk benaderen. Dat betekent dat wij van te voren helder en duidelijk inzicht geven wat de financiële consequenties van het kopen van de kavel zijn.
Voor nieuwe plannen, waar de gemeente de kavels uitgeeft, hanteren we naast de mogelijkheid van verkoop per m² ook de mogelijkheid om de kavel “Vrij op naam en inclusief BTW” aan te bieden. De levering van “een nieuw vervaardigde bouwkavel” valt onder de heffing van de BTW (Omzetbelasting).
Indien we de VON-systematiek hanteren wordt dit vooraf aangekondigd in de verkoopbrochures voor het betreffende plan. De koper weet dan van te voren wat de totale kosten van *de kavel* zijn, inclusief de BTW. In de VON-systematiek betaalt en bepaalt de gemeente de notaris. De kosten van een eventuele hypotheekakte zijn wel voor de koper. Uiteraard kan de koper voor een andere notaris kiezen, maar dat zal de koper dan zelf bij de notaris moeten regelen. Dan regelen de notarissen de levering onderling met een zogenaamde “Baarns-beslagbrief” en daar heeft de gemeente geen verdere invloed op.

De VON-prijs wordt door de gemeente bepaald aan de hand van de prijzen in deze nota grondprijzen. De prijs is voor de kavel. Eenmaal vastgesteld in de verkoopbrochure verandert deze prijs niet, ook niet bij eventuele latere correcties bij inmeting in het veld.

3.4 Vrije sector kavels / Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Voor de projecten die we samen met marktpartijen doen en waar dus een samenwerkingsovereenkomst (SOK - in welke vorm dan ook -) voor is afgesloten worden de prijzen gehanteerd op basis van deze nota.

Wanneer er sprake is van CPO-rijwoningen gaan we uit van maatwerk. De grondprijs wordt aan de hand van twee criteria getoetst:

- de prijzen per categorie zoals aangegeven in tabel 4.
- de reële marktwaarde van de grond door het bepalen van een grondquote.

Met de ontwikkelaar / CPO partner zullen we de “meest geëigende prijs” moeten overeenkomen.

Indien een ontwikkelaar de door de gemeente gehanteerde m² prijs (de basisprijs uit tabel 4) wil betalen, wordt dit de prijs. De gemeente levert dan de grond in bouwrijpe staat. Bouwrijp is bouwrijp zoals het juridisch en in het maatschappelijk verkeer wordt bedoeld. De kosten die de gemeente heeft gemaakt zijn dan verhaald in de koopprijs (koopovereenkomst).

Indien de ontwikkelaar bepaalde onderdelen van het bouwrijp maken wil gaan uitvoeren, wordt dit in een overeenkomst vastgelegd. De kosten van de gemeente worden dan in een anterieure overeenkomst verhaald, dit kan tevens zijn de koopovereenkomst.

In het geval van maatwerk wordt de ontwikkeling losgezien van de basisprijs, de prijs wordt aan de hand van een residuele grondwaarde bepaald.

Tabel 6 Residuele grondwaarde
Grondgebonden koopwoningen Prijsklasse. excl. BTW Grondquote

Bandbreedte	Minimaal	Normaal	Maximaal
€ - t/m € 175.000	17%	22%	27%
€ 175.000 t/m € 250.000	19%	24%	29%
€ 250.000 t/m € 300.000	20%	25%	30%
€ 300.000 t/m € 350.000	22%	27%	32%
€ 350.000 t/m € 400.000	24%	29%	34%
€ 400.000 t/m € 450.000	26%	31%	36%
€ 450.000 t/m € 500.000	28%	33%	38%
€ 500.000 en hoger	30%	35%	40%

Gestapelde koopwoningen Prijsklasse. excl. BTW Grondquote

Bandbreedte	Minimaal	Normaal	Maximaal
€ - t/m € 175.000	10%	15%	20%
€ 175.000 t/m € 250.000	11%	16%	21%
€ 250.000 t/m € 300.000	13%	18%	23%
€ 300.000 t/m € 350.000	15%	20%	25%
€ 350.000 t/m € 400.000	17%	22%	27%
€ 400.000 t/m € 450.000	19%	24%	29%
€ 450.000 t/m € 500.000	21%	26%	31%
€ 500.000 en hoger	23%	28%	33%

De in de tabel aangehouden grondquote is het uitgangspunt. Hierbij is een bandbreedte aangehouden van plus of min 5%. Door de bandbreedte kan rekening gehouden worden met locatie specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld: geografische ligging (welk dorp), situering binnen het plan (aan rand van het plan of het binnengebied), omgevingsfactoren zoals groen en ontsluiting. Het afwerkingsniveau van de woning komt tot uiting in de prijsklasse. Door het hanteren van een bandbreedte kan met al deze factoren rekening worden gehouden.

Rekenvoorbeeld:
Een ontwikkelaar realiseert 3 woningen met een prijsklasse per wooneenheid van € 550.000.
Bruto plangebied 6150 m²;
Netto plangebied uitgeefbaar 3000 m²
Infrastructuur 1000 m²
Restgrond 2150 m²
Totale verkoop opbrengst: € 1,65 mio

Residueel berekend is de totale grondquote en teruggerekend naar m²

minimaal	€ 1,65 mio	*	30/100	=	€ 495.000	;	€ 96,12	/ m²
normaal	€ 1,65 mio	*	35/100	=	€ 577.500	;	€ 112,14	/ m²
maximaal	€ 1,65 mio	*	40/100	=	€ 660.000	;	€ 128,15	/ m²

We leveren dan het Bruto plangebied minus de infrastructuur: 5150 m²

Vaste kavelprijs berekening:
€ 150,- / m² * "uitgeefbaar plangebied 3000 m² "
Een kavel van 1000 m² a € 150,- / m² kost dan € 150.000,-
Bij netto uitgeefbaar: 3000 m² is de totale kavel opbrengst € 450.000,-
De restgrond wordt daarnaast bijgetrokken bij de openbare ruimte.

Conclusie van dit rekenvoorbeeld
Hoewel het zo kan zijn dat de teruggerekende grondquote op een lager m²- bedrag uitkomt, kan het hanteren van een residuele benadering een hogere totaal opbrengst voor de gemeente opleveren.
Andersom kan ook:
De totaal opbrengst wordt lager. Dit komt voor in de situatie dat een te grote kavel wordt geleverd bij een voor die kavel te kleine woning en dus een te lage prijsklasse.

H4 Grondprijzen ten behoeve van commercieel vastgoed

4.1 Kantoren

De aantrekkelijkheid van een kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kunnen we denken aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden en de algehele uitstraling van de locatie. Het is daarmee onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor kantoren te bepalen. De grondprijs voor kantoorlocaties bepalen we in de gemeente Ooststellingwerf daarom op basis van de “residuele” waardebepaling per specifieke locatie. Ten overvloede in de gemeente hebben wij geen specifieke kantorenmarkt.

4.2 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is een vaste prijs per m² vastgesteld, met een beperkte differentiatie. De ligging van een kavel binnen het bedrijventerrein veroorzaakt die differentiatie (bijvoorbeeld een zichtlocatie en eventuele specifieke omstandigheden welke van invloed kunnen zijn op de waardering van de kavel). De prijzen zijn exclusief BTW.

Tabel 7 Bedrijventerreinen

Prijsniveau per m²	Normale ligging	Zicht locatie	Met bouwbeperkingen
Haulerwijk	€ 48	€ 48	n.v.t.
Venekoten	€ 52	€ 72	€ 26

De prijzen zijn in 2021 niet verhoogd. Gelet op het mondiale beeld en de impact die de Covid19 maatregelen mogelijk nog gaan hebben zijn prijzen in 2022 gehandhaafd.
Vanaf 2023 gaan we een indexatie van de prijzen toepassen. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het jaarcijfer volgens de prijsindex voor inflatie (2022=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de statistiek (CBS).

4.3 Winkels en Horeca

Een groot aantal factoren bepalen de aantrekkelijkheid van een locatie voor winkels en horeca. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen berekenen we voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs. Het is namelijk onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor winkels en horeca te bepalen. De grondprijs voor winkel- en horecalocaties stellen we in de gemeente Ooststellingwerf daarom ofwel op basis van onafhankelijke taxaties per specifieke locatie vast ofwel een taxatie op basis van een comparatieve methodiek.

H5 Grondprijzen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

5.1 Niet-commerciële voorzieningen

Onder deze categorie scharen we uitgiften van grond die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en welzijnsvoorzieningen. Ook niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder.

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt echter, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Voor dergelijke ondernemingen hanteren we het grondprijsbeleid zoals is beschreven voor specifiek commercieel onroerend goed (paragraaf 5.2).

Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal op basis van het aandeel naar rato van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende functies de grondprijs worden bepaald. Maatschappelijke voorzieningen die zelf kiezen voor een locatie bestemd voor commerciële voorzieningen of woningbouw, betalen een marktconforme grondprijs voor die betreffende locatie. Indien er zich een project aandient dat niet kan vallen binnen de hiervoor beschreven situaties, dan zal er gekozen worden voor een maatwerkoplossing die tegemoet kan komen aan de specifieke projecteisen.

De gemeente Ooststellingwerf hanteert voor maatschappelijke voorzieningen in beginsel een grondprijs van € 70,- per m² exclusief BTW.

Een uitzondering hierop zijn de niet-commerciële geëxploiteerde sportaccommodaties verkoop hiervan geschiedt doorgaans “om niet”. Opgemerkt wordt dat er vaak een terugkoop-regeling wordt bedongen voor € 1,- indien de sportbestemming komt te vervallen.

5.2 Semimaatschappelijk vastgoed

Onder semimaatschappelijk vastgoed verstaan we vastgoed voor een semi-commerciële onderneming, die gevestigd is in bebouwing die veelal specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Onder meer kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie en apotheken vallen onder dit vastgoedsegment.

De grondprijs voor dergelijke functies bepalen we aan de hand van de residuele methode met een uitgangsprijs van € 70,- per m² exclusief BTW. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd.

5.3 Nutsvoorzieningen

De tot nu toe gehanteerde richtprijs is € 50,- per m² exclusief BTW. De nutsbedrijven hebben op deze basis in onze gemeente grond gekocht voor bijvoorbeeld transformatorhuisjes. Voor de nutsvoorzieningen hanteren wij deze richtprijs om de kosten van de ambtelijke afhandeling voor betreffende grondtransactie geheel of gedeeltelijk te kunnen dekken. Uitgangspunt moet zijn dat de gemeente op het gebied van de nutsvoorzieningen een optimaal verzorgingsgebied moet hebben voor de burger.

In voorkomende gevallen geven we de grond niet in eigendom uit aan het nutsbedrijf, maar vestigen we een beperkt zakelijk recht ten behoeve van het nutsbedrijf. Daarbij valt te denken aan het vestigen van een recht van opstal. Ook in die gevallen geldt een prijs om de kosten te dekken. De uitzondering is het aangaan van overeenkomsten (koop/ huur) voor “zendmasten”. Deze vinden plaats overeenkomstig marktconforme prijzen.

5.4 Interne gemeentelijke grondtransacties

Bij gronduitgifte waarbij de grond in gebruik wordt genomen door een gemeentelijke dienst, wordt de prijs van de grond vastgesteld op basis van een vaste grondprijs per m² conform het tarief van de maatschappelijke voorzieningen. In voorkomende gevallen kan het college besluiten om grond tegen de actuele boekwaarde, afgewaardeerde boekwaarde of “om niet” in te brengen.

5.5 Grondtransacties tussen overheden

Bij grondtransacties tussen overheden wordt gekeken naar de aard van de transactie. De hoofdregel is dat de wederpartij/overheid gelijk behandeld wordt als een (commerciële) marktpartij en aan- en verkopen dientengevolge voor marktconforme waarden plaatsvinden. Hierop is de uitzondering als aan- en verkopen plaatsvinden met het oog op een louter publieke taak. Denk hierbij aan het overnemen van openbare ruimte en wegen. Dit geschiedt doorgaans “om niet”.

H6 Overige grondprijzen, huren, huurkoop en pachten

6.1 Openbaar groen

Het openbare groen is opgenomen in de Notitie Groenbeleid 2011. Openbaar groen kunnen we alleen verkopen indien aan een aantal criteria wordt voldaan (zie hiervoor de Groen-kaarten).

De grondwaarde van openbaar groen waarop bebouwing mogelijk is gaat overeenkomstig de regels van woningbouw of de maatschappelijk functie, etc.

De grondwaarde voor overig openbaar groen, waar alleen de bestemming tuin op ligt:

Tabel 8 Snippergroen gemeente Ooststellingwerf

2022	< 100 m²	> 100 m²
Per m²	€ 32,40	€ 39,18

In de Notitie Groenbeleid 2011 is een indexatie van de prijzen opgenomen. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het jaarcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de statistiek (CBS). Voor 2021 is deze groot 1,9 procent (2022=111,47).

De gemeente houdt ten allen tijde de vrijheid om, ook al wordt aan alle voorwaarden voldaan, openbaar groen *niet* te verkopen om haar moverende redenen.

6.2 Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeerbeleid in de gemeente Ooststellingwerf is dat het parkeren bij nieuwbouw ontwikkelingen zoveel mogelijk op eigen (uit te geven) terrein opgelost moet worden. Parkeren wordt geregeld in het betreffende bestemmingsplan.

De allocatie (waar hoeveel en hoe) van parkeerplaatsen is maatwerk, te leveren in het bestemmingsplan. Bij projecten van derden komt de aanleg voor rekening van de ontwikkelaar en wordt geborgd in de anterieure overeenkomst overeenkomstig de regeling kostenverhaal. Indien een exploitatieplan aan de orde is en er dus niet tot een anterieure overeenkomst is gekomen, dan worden de kosten op basis van het exploitatieplan verhaald. Deze kosten zijn direct verhaalbaar bij de bouwvergunning.

Bij meergezinswoningen met parkeren op eigen terrein kunnen in de uitgiftecontracten privaatrechtelijk de voorwaarde worden gesteld dat de parkeervoorziening niet afzonderlijk van de woning mag worden vervreemd. Hiermee vermijden we dat er een tekort aan

parkeerplaatsen ontstaat. Ook bieden we op deze manier de afnemer van grond zekerheid dat de gerealiseerde parkeerplaatsen kunnen worden afgezet.

6.3 Huur, huurkoop en erfpacht

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond kan het instrument van huur, huurkoop of uitgifte in erfpacht zijn. De gemeente heeft nog een zeer beperkt aantal huurwoningen. De huurprijzen zijn in het verleden tot stand gekomen. Nieuwe gemeentelijke huurwoningen voor structureel verhuur zijn niet te verwachten. De (markt)vraag met betrekking tot huurwoningen komt in de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties aan de orde.
De gemeente Ooststellingwerf heeft bij uitgifte van kavels geen huurkoop-overeenkomsten afgesloten.
Tot op heden heeft de gemeente Ooststellingwerf geen erfpacht contracten woningbouw afgesloten.

6.4 Erfpacht/ huurkoop/ huur bij starterswoningen

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft in de vergadering van 9 november 2021 een motie aangenomen om de start op de woningmarkt te vergemakkelijken. De motie geeft aan:
- actief werk te maken van de realisatie van meer starterswoningen;
- de gemeentelijke gronden, als er behoefte is, voor de duur van maximaal 10 jaar, in erfpacht, huurkoop of huur met recht op koop uit te geven aan starters op de woningmarkt. Hierdoor worden de lasten voor starters op de woningmarkt in de eerste jaren beperkt".

De motie is door het college overgenomen. Hierdoor is het nu mogelijk om kavels voor (starters)woningen op basis van erfpacht, huurkoop of huur uit te gaan geven. De Taskforce wonen heeft hiervoor de opdracht gekregen om ook gemeentelijke locaties in beeld te brengen waar kavels in erfpacht worden uitgegeven.

Uitgifte van grond op basis van erfpacht, huurkoop of huur moet op basis van een marktconforme vergoeding plaatsvinden. Daarvoor is het noodzakelijk aan te sluiten bij de door de markt gehanteerde rekenmethode en parameters. De rekenmethode en de parameters zijn opgenomen in de bijlage bij deze nota.

<u>De grondprijsbepaling voor erfpachtrechten.</u>
De vaststelling van de erfpacht grondprijs vindt plaats middels de grondwaarde. Voor de grondwaarde sluiten we aan bij de betreffende m²-prijs indien de grond door de gemeente zou zijn verkocht. Voor starterswoningen betekent dit twee dingen, de kavelgrootte en bebouwing is overeenkomstig de criteria van de gebruikelijke starterswoningen (stichtingskosten < € 225.000 VON, kavelgrootte om en nabij 200 m²) en de m²-prijs is gesteld op € 110/m2 (zie ook: tabel 3 Hoofdstuk 3).

Huurkoop

De regeling huurkoop onroerende zaken is per 1 januari 2017 in werking getreden. Huurkoop is geen huur, maar een koop op afbetaling. De huurkoper is te beschouwen als een consument. De vergoeding is derhalve afhankelijk van het specifieke geval en moet voldoen aan de redelijkheid en billijkheid van het Burgerlijk wetboek.

Huur

In de komende vier jaar zijn geen nieuwe gemeentelijke huurwoningen voor structureel verhuur te verwachten.
In de jaarlijks te maken prestatieafspraken met de corporaties komt de huurbehoefte in de gemeente Ooststellingwerf aan de orde.

Bijlage bij Nota Grondprijzen 2022-2026 Gemeente Ooststellingwerf

Parameters grondexploitatie

Inleiding

De gemeente Ooststellingwerf hanteert in de grondexploitatie uitgangspunten en parameters. Dit ten behoeve van de verantwoording van de gemeente Ooststellingwerf naar de accountant. In relatie tot de jaarrekeningcontrole worden de parameters hier aangehaald. De Managementletter heeft aangegeven dat er besluitvorming dient te zijn over de gehanteerde parameters. Wij vullen daarop aan dat binnen de grondexploitatie gehanteerde parameters realistisch en verdedigbaar moeten zijn.

De parameters

Tabel 9 Exploitatie

Parameter exploitatie	Percentage	Dwingend
Rentevoet	2,5	Ja, tenzij
Opbrengstenstijging	1,5	Nee
Kostenstijging	2	Nee

Tabel 2 Erfpacht

Parameters erfpacht	Percentage Bandbreedte	Dwingend
Reële rente	1 - 3	Ja, tenzij
Risico opslag	1,5	Ja, tenzij
Inflatieverwachting	2	Ja, tenzij

Uitgangspunten

De “parameters exploitatie” moeten in samenhang bezien worden en moeten altijd tot een verantwoorde grondexploitatie leiden. Wij handelen daarbij volgens de regels van het BBV. Vanaf begrotingsjaar 2018 moet de rekenrente volgens een vaste formule worden berekend. De omvang van de rente die over het eigen vermogen mag worden berekend, is met ingang van de begroting 2017 gemaximeerd op het gemiddelde rentepercentage dat de gemeente over haar extern aangetrokken leningen betaalt. De opbrengstenstijging en kostenstijging zijn niet dwingend. Dit omdat het systeem van kaveluitgifte in de gemeente Ooststellingwerf zich hier niet voor leent. De kavelprijzen voor woningbouw zijn de laatste jaren gelijk gebleven. We zien dat de uitgangspunten voor de “parameters erfpacht” hierbij aansluiten.

Methodiek

In de grondexploitatieberekening gebruiken wij voornamelijk de dynamische eindwaarde methode. Deze methodiek houdt naast de rente ook rekening met de stijging van opbrengsten en kosten. Het planresultaat van de grondexploitatieberekening wordt op eindwaarde (EW) en op contante waarde (CW) berekend. De presentatie is op contante waarde, hierdoor kunnen we op een vrij eenvoudige wijze verschillen met voorafgaande jaren inzichtelijk maken. De contante waarde is het bedrag dat per heden moet worden gereserveerd om eventuele tekorten te kunnen afdekken in het eind jaar van de grondexploitatie. De kosten en opbrengsten worden berekend op basis van een prijspeil 1-1-20xx, waarvan xx het betreffende jaar is. De genoemde bedragen zijn alle exclusief BTW.

Bijlage Erfpacht en erfpachtberekening

Erfpacht

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan. De jaarlijkse vergoeding die daarvoor betaald wordt, noemt men de canon. Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de onroerende zaak, in dit geval de grond, en niet aan de persoon. De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Het recht van erfpacht is geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Tijdvak erfpacht

De looptijd van een recht van erfpacht kan worden verdeeld in administratieve periodes. Zo'n periode heet een tijdvak. Het eindigen van een tijdvak geeft de eigenaar van de grond (de gemeente) de mogelijkheid afspraken, die bij de uitgifte van de erfpacht werden vastgelegd, aan te passen. Aan het eind van een tijdvak wordt de canon aangepast aan de dan geldende grondwaarde en canonpercentage. Ook kan er grond in voortdurende erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat een terrein voor onbepaalde tijd in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente heeft dan niet meer de beschikking over de grond. Een voortdurend recht van erfpacht kan bijvoorbeeld worden verdeeld in administratieve periodes van 50 jaar. Bij tijdelijke erfpacht krijgt de gemeente aan het einde van de afgesproken termijn de beschikking over de grond weer terug. In het verleden hebben wij het einde van de erfpacht (na 30 of 50 jaar) aangegrepen als aanleiding om de grond te verkopen.

Canon

De canon is de (maandelijkse/jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (de gemeente) betaalt.
Bij nieuwe uitgiftes in erfpacht en bij tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten wordt de canon bepaald door de gemeente.
Als de canon aan het einde van een tijdvak herzien moet worden, wordt de canon bij geschil bepaald door een drietal deskundigen; vaak zijn dat rentmeesters-taxateurs. De canon is gebaseerd op de grondwaarde.

Canonindexering

Indexering van de canon wil zeggen dat een canonbedrag aan de inflatie wordt aangepast. De indexering wordt berekend aan de hand van de prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Grondprijsbepaling

De vaststelling van de erfpacht grondprijs vindt plaats middels de grondwaarde. Voor de grondwaarde sluiten we aan bij de betreffende m²-prijs indien de grond door de gemeente zou zijn verkocht. Voor starterswoningen betekent dit twee dingen, de kavelgrootte en bebouwing is overeenkomstig de criteria van de gebruikelijke starterswoningen. Hierbij gaan we uit van stichtingskosten < € 225.000 VON, kavelgrootte plm. 200 m² en een m²-prijs die is gesteld op € 110/m2.

Dit vormt het uitgangspunt voor de berekening van de canon. Voor de berekening zelf sluiten we aan bij de dan geldende marktomstandigheden en de dan door de markt geaccepteerde gehanteerde percentages. Immers, het is niet toegestaan dat de gemeente onder de marktprijs opereert (wet Markt en Overheid).

Hieronder wordt aangegeven op welke wijze de verschuldigde canon of afkoopsom van deze erfpachtgrondprijzen wordt berekend.

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht wordt aan de hand van de volgende formule bepaald; Canon % = d-i/1+d.

De canon is grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. Het canonpercentage wordt opgebouwd uit drie elementen: de reële rente (door de gemeente begrenst om de erfpachter te beschermen tegen rentestijgingen), de inflatieverwachting en het risico opslag.

De letter “d” staat voor de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is opgebouwd uit de reële rente, gecorrigeerd voor inflatieverwachting en een opslag voor risico en kosten. De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. De nominale rente wordt gelijkgesteld aan het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd.

De disconteringsvoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd. Met behulp van de disconteringsvoet worden bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst, met elkaar vergelijkbaar. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Bandbreedte in de reële rente

De reële rente is de geldende marktrente gecorrigeerd met de inflatie. Voor de reële rente wordt een bandbreedte aangehouden. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een extreem hoge of juist negatieve reële rente als gevolg van het economisch klimaat. Een erg lage of, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, zelfs negatieve disconteringsvoet leidt tot een laag of zelfs negatief canonpercentage. Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. Daarom wordt voor de reële rente een bandbreedte gehanteerd. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage. De bandbreedte wordt bepaald in de Nota Grondprijzen en is voor 2022 gesteld tussen de 1% en 3%.

Inflatieverwachting

De letter “i” staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de canon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële rente te kunnen toepassen om extremen in de rentestanden niet te laten doorwerken in het canonpercentage. De inflatieverwachting wordt gelijk gesteld aan de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank en is 2%. De canon wordt geïndexeerd. Om zogenaamd `dubbel´ indexeren te voorkomen, wordt de verwachte inflatie `uit´ het canonpercentage gehaald (= d-i).

Opslag voor risico en kosten

De risico-opslag is nodig, omdat de gemeente op meerdere terreinen risico loopt. De twee meest bepalende risico's zijn:

•Het risico dat de toekomstige rente voor de lening die de gemeente aangaat voor het bouwrijp maken van grond uitstijgt boven de canon die de gemeente als vergoeding terugkrijgt.

•Het risico dat de erfpachter de canon niet betaalt.

Voor de bepaling van de risico-opslag heeft de Grondwaardecommissie (peildatum 2020) een bandbreedte van 1,5% tot 2% geadviseerd.

Rekenvoorbeeld

Dit leidt tot de volgende parameters voor het bepalen van het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht als we uitgaan van de parameters voor 2022:

Parameters

nominale rente (nr): gehanteerde hypotheekrente	2,00%-3.00%
reële rente (r): nominale rente -/- inflatieverwachting (r=nr – i)	1,00%
risico-opslag (ro)	1,50%
inflatieverwachting (i)	1,50%-2,00%
d (r+ro+i)	4,50%

In de tabel hieronder wordt de canonformule ingevuld met bovenstaande parameters:

Berekening canonpercentage voor nieuwe uitgiften in dit voorbeeld:

formule	canonpercentage
canon % = (d-i) / (1+d)	(4,5% - 2%)/ (1 + 4,5%) = 2,39%

In het geval dat de erfpacht is gevestigd voor een periode van 10 jaar, (zie motie van 9 november 2021). Dan zullen we de mogelijkheid aanbieden dat de canon afgekocht kan worden of in de 10 jaarlijkse termijnen bij de erfpachter in rekening wordt gebracht.

De kosten van de erfpacht zijn volgens de belastingdienst onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar.

"Periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming.
Is de grond waarop uw eigen woning staat niet van u zelf? Dan betaalt u daarvoor maandelijks of jaarlijks een bedrag aan de grondeigenaar. Deze periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming zijn aftrekbaar".
Bron:https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/eigen-woning-aftrekbare-kosten