

Ontwikkeling

Vastgoed

Stadskantoor

Lübeckplein 2

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Telefoon (038) 498 5126 /2499

a.v.d.meulen@zwolle.nl /dn.dijkslag@zwolle.nlwww.zwolle.nl**Grondprijzennota 2018****Afdeling Vastgoed**

1. Inleiding

1.1 Kader Grondprijzennota

Jaarlijks stelt het college de Grondprijzennota vast waarbij de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies wordt bepaald.

Uitgangspunt is dat de grondprijs marktconform wordt bepaald zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Afhankelijk van de functie hanteert de gemeente Zwolle een bepaalde grondprijsmethodiek waarbij in specifieke gevallen maatwerk wordt toegepast en het uitvoeren van taxaties in toenemende mate zal voorkomen.

1.2 Status Grondprijzennota

De Grondprijzennota is een openbaar stuk. Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota informeert het college de raad en anderen steeds op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen worden gevoerd.

1.3 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen, indexaties en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en welke voorwaarden erbij horen.

1.4 Uitgangspunten grondprijsbeleid

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota en de bijlage worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. Indien niet anders vermeld, zal wanneer de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO) in plaats van per m² grond. Het aantal m² BVO wordt op basis van de NEN 2580 norm bepaald.

2. Grondprijzen 2018

In dit hoofdstuk worden per vastgoedsegment de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2018 weergegeven.

2.1 Woningbouw Algemeen

Voor de uitgifte van grond wordt een m² prijs met bandbreedtes (tot stand gekomen volgens de genormeerd residuele rekenmethodiek) voor de grond gehanteerd waarbij er een differentiatie is aangebracht in type woningen. Hierdoor komt niet alleen de verscheidenheid aan locaties in Zwolle tot uitdrukking, maar ook de specifieke courantheid van een kavel in de grondprijs. De bandbreedte is ruim gehouden om te kunnen blijven meeveren met de huidige economische ontwikkelingen. Per uitgifte wordt de specifieke prijs van de betreffende kavel vastgesteld.

Type woning	Prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2017	Prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2018
Sociale huurwoningen	€ 125,00	€ 125,00
Sociale huurappartementen	€ 125,00	€ 125,00
Appartementen	€ 220,00 tot € 400,00	maatwerk
Rijwoningen 1 laag (met of zonder kap)	€ 220,00 tot € 260,00	€ 220,00 tot € 500,00
Rijwoningen 2-laags (met of zonder kap)	€ 220,00 tot € 325,00	€ 220,00 tot € 500,00
Rijwoningen 3-laags (met of zonder kap)	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 500,00
2 [^] 1 kap (met of zonder kap) tot 750 m ²	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 500,00
Vrijstaand /geschakeld tot 750 m ²	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 500,00
Iedere m ² tussen 750 en 1500 m ²	€ 200,00 tot € 235,00	€ 200,00 tot € 235,00
Iedere m ² vanaf 1500 m ²	€ 95,00 tot € 135,00	€ 95,00 tot € 135,00
Buitenplaatsen Project Zwolse Buiten	€ 580.000,00 per buitenplaats	€ 580.000,00 per buitenplaats

Tabel 1: grondprijzen woningbouw 2017 en 2018

2.2.a.Woningbouw sociale huur

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huurwoningen.

Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens voor tweepersoonshuishoudens. In de uitgiftecontracten wordt vanuit de gemeentelijke Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen.

2.2.b.Woningbouw vrije sector huur

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen wordt bepaald op basis van diverse factoren zoals locatie, huurprijsniveau, bouwplan en uitpondingsmogelijkheden.

Als uitgangspunt geldt de tabel 1: grondprijzen woningbouw.

2.3 Bedrijventerreinen

De grondprijs per m² voor bedrijventerreinen is door middel van de residuele- en de vergelijkende waardemethodiek bepaald. Via deze methodieken wordt door middel van taxaties door onafhankelijke, deskundige taxateurs de norm bepaald voor een bepaald bedrijventerrein waarbij differentiatie mogelijk is. Differentiatie wordt onder meer veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld als er sprake is van een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé.

In tabel 2 staan de gronduitgifteprijsen per m² voor 2018 vermeld voor de verschillende Zwolse bedrijventerreinen. Uitgangspunt voor de grondprijzen is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de opstal in gebruik mag zijn als kantoor of showroom. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt de grondprijs aangepast naar deze functie.

Hessenpoort

De grondprijs van kavels op dit bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van 2017. Gelet op de verschillende gebruiksmogelijkheden van de kavels op Hessenpoort is de differentiatie in de prijsvaststelling tussen Hessenpoort en Hessenpoort Zuid gehandhaafd. Voor wat betreft de kavels op Hessenpoort die gelegen zijn in de invloedssfeer van de hoogspanningskabels verschillen de gebruiksmogelijkheden per kavel. Van belang voor de gebruiksmogelijkheden is hoe hoog de kabels hangen, of er masten op de uit te geven kavel staan en hoe de lijnen over de beschikbare kavel liggen. Om deze reden zal er voor de kavels gelegen binnen de invloedssfeer van het hoogspanningstracé per kavel een aparte prijsberekening worden gemaakt. Deze prijs wordt naar rato van de op de kavel aanwezige beperkingen verlaagd. Dit wil zeggen dat naar mate de maximale bouwhoogte van (gedeelten van) de kavel door de aanwezigheid van hoogspanningskabels wordt verlaagd, de uiteindelijke kavelprijs van die kavel lager zal worden. Omdat de kavelgrenzen op het bedrijventerrein nog niet vastliggen, wordt een berekening van de definitieve prijs van deze kavels pas gedaan wanneer over de uitgifte van een specifiek begrensde kavel wordt gesproken.

Marslanden Zuid

De grondprijs van kavels op dit bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van 2017.

Scholtensteeg

De grondprijs van kavels op dit bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van 2017.

Locatie	Prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2017	Prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2018
Marslanden Zuid	€ 72,50	€ 72,50
Hessenpoort	€ 127,00 tot € 200,00	€ 127,00 tot € 200,00
Hessenpoort Zuid	€ 135,00 tot € 140,00	€ 135,00 tot € 140,00
Scholtensteeg	€ 130,00	€ 130,00

Tabel 2: grondprijzen bedrijventerreinen 2017 en 2018

2.4 Kantoren

De waarde van een locatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Naast de ligging is met name de omvang van het object bepalend. Daarnaast zijn factoren van belang als de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie.

De grondprijs voor kantorenlocaties wordt in Zwolle in beginsel door middel van de residuele waardemethodiek bepaald, met een minimumprijs per deelgebied (zie tabel 3). De in de tabel genoemde grondprijs geldt als minimum grondprijs per m² te realiseren BVO (conform NEN 2580), exclusief BTW en kosten koper. Indien de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel kleiner wordt dan 1,0, zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² grond in plaats van per m² BVO.

De grondprijzen van kavels op deze kantorenlocaties veranderen niet ten opzichte van 2017.

Locatie	Minimale prijs per m ² BVO, exclusief BTW en kosten koper 2017	Minimale prijs per m ² BVO, exclusief BTW en kosten koper 2018
Hanzeland	€ 350,00	€ 350,00
Oosterenk / Watersteeg	€ 300,00	€ 300,00
Voorsterpoort	€ 350,00	€ 350,00
Overige locaties	€ 320,00	€ 320,00

Tabel 3: minimale grondprijzen kantoorlocaties 2017 en 2018

2.5 Winkels en horeca (met winstoogmerk)

De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt een minimale prijs van € 215,00 per m² BVO, exclusief BTW en kosten koper.

2.6 Maatschappelijke voorzieningen

2.6.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder deze categorie worden uitgaven geschaard ten behoeve van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten zonder winstoogmerk plaatsvinden.

Om te beoordelen of er sprake is van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten zonder winstoogmerk plaatsvinden, wordt gekeken naar het al dan niet BTW-plichtig zijn van de betreffende activiteiten. De afnemer van gronden waarop geen BTW-plichtige activiteiten worden ontplooid, kan de BTW die over de koopsom van de grond wordt betaald niet in vooraf trek brengen. De BTW over de koopsom van de grond vormt voor deze afnemer dan ook een kostenpost die kostprijsverhogend werkt.

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld:

- overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen: bijvoorbeeld: ziekenhuis,
- (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
- overige voorzieningen: bijvoorbeeld: peuterspeelzalen (niet-commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen.

Voor 2018 wordt dezelfde grondprijs als in 2017 gehanteerd. Er geldt een grondprijs van € 180,00 per m² exclusief BTW en kosten koper.

Recreatieve en sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld:

- kinderboerderij, scouting, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuin.

Recreatieve voorzieningen: voor het bebouwde deel geldt voor 2018 een grondprijs van € 180,00 per m² exclusief BTW en kosten koper. Voor het onbebouwde deel wordt voor 2018 een prijs van € 35,00 per m² exclusief BTW en kosten koper gehanteerd.

Sportvoorzieningen:

Gronden voor maatschappelijke (niet commerciële) sportvoorzieningen worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Voor 2018 gelden hierbij de volgende uitgangspunten:

- voor het te bebouwen deel geldt een minimumprijs van € 95,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 35,00 per m² exclusief BTW gehanteerd.
- in het geval van een herziening dan wel heruitgifte van een reeds bebouwd terrein geldt voor het bebouwde deel een minimumprijs van € 65,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 25,00 per m² exclusief BTW gehanteerd. *Nb bij de overname van een opstal wordt deze in zijn geheel zelfstandig getaxeerd.*
- voor de sportvelden geldt een prijs van € 7,00 per m² exclusief BTW.

2.6.2 Maatschappelijk voorzieningen met winstoogmerk

Onder deze categorie worden uitgiften geschaard ten behoeve van een functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten met winstoogmerk plaatsvinden. Voor dergelijke voorzieningen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele waardemethodiek, waarbij een minimale grondprijs wordt gehanteerd van € 215,00 per m², exclusief BTW en kosten koper. Afhankelijk van de residuele berekening zal deze prijs (mogelijk) naar boven worden bijgesteld.

Er is sprake van een functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten met winstoogmerk plaatsvinden als de betreffende activiteiten BTW- plichtig zijn. De afnemer van gronden waarop BTW- plichtige activiteiten worden ontplooid, kan de BTW die over de koopsom van de grond wordt betaald in vooraftrek brengen en de kosten van de grond worden uitsluitend gevormd door de grondprijs exclusief BTW.

Maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk, zoals bijvoorbeeld:

- peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en opleidingsinstituten;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- commerciële sportvoorzieningen;
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers;
- motorbrandstofverkooppunten.

Leisure

Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere leisure ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt dat de prijs minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die betreffende ontwikkeling dient te dekken.

Nutsvoorzieningen

Bij verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven wordt in 2018 – net als in 2017 – een grondprijs gehanteerd van minimaal € 215,00 per m², exclusief BTW en/of kosten koper, waarbij een minimumprijs per transactie is gehanteerd van € 1.000,00 exclusief BTW en/of kosten koper. De minimumprijs wordt gehanteerd om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken.

In een aantal gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een beperkt zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf door middel van bijvoorbeeld het vestigen van een recht van opstal.

De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht komen voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd.

Wanneer (her-) ontwikkeling van de betreffende locatie te verwachten is, wordt overwogen om een huurovereenkomst te sluiten.

Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2018 een retributie gerekend van € 5.000,00 per mast per jaar. De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van opstaller.

De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.

Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast, is door de opstaller aan de gemeente een extra retributie verschuldigd van € 500,00 per jaar, per toegevoegde provider en per mast (kosten voor opstaller).

De duur van de overeenkomst is in principe vijftien jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Voor het plaatsen van apparatuur onder een hoogspanningsmast wordt een retributie van € 2.500,00 per jaar in rekening gebracht, kosten voor opstaller.

De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De duur van de overeenkomst is in principe vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Bij de bepaling van de locatie van zendmast c.q. zendapparatuur wordt rekening gehouden met het streven van de gemeente om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde hoogspanningsmast.

2.6.3 Overige maatschappelijk voorzieningen

Woon-zorgvastgoed

Mede vanwege ontwikkelingen in de scheiding van huisvesting en zorg en het specifieke karakter, wordt voor woon- en zorgcomplexen maatwerk toegepast om de grondprijs te bepalen.

Verzamelgebouwen/combinatiegebouwen en incidentele voorzieningen

- een combinatie van voorzieningen uit eerder vermelde categorieën in hoofdstuk 2.6;
- voorzieningen welke niet onder één van de overige categorieën in hoofdstuk 2.6 voorkomt.

Voor het bepalen van de grondprijs voor deze categorie voorzieningen in 2018 wordt maatwerk toegepast, waarbij voor het bepalen van de grondprijs bij de maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk een prijs geldt van € 180,00 per m² exclusief BTW en kosten koper en voor de maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk geldt een minimumprijs van € 215,00 per m² exclusief BTW en kosten koper.

Categorie voorzieningen	Minimale prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2017	Minimale prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2018
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00	€ 180,00
Recreatieve voorzieningen	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd
Sportvoorzieningen*	€ 95,00 bebouwd. € 35,00 onbebouwd en € 7,00 sportvelden	€ 95,00 bebouwd. € 35,00 onbebouwd en € 7,00 sportvelden
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	€ 215,00	€ 215,00
Leisure	Taxatie	Taxatie
Nutsvoorzieningen	€ 215,00 Minimumprijs € 1.000,00 <u>per transactie</u> exclusief BTW en/of kosten koper	€ 215,00 Minimumprijs € 1.000,00 <u>per transactie</u> exclusief BTW en/of kosten koper
Zendmasten en zendapparatuur	€ 5.000,00 per zendmast € 500,00 per extra provider zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast	€ 5.000,00 per zendmast € 500,00 per extra provider zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast
Woon-zorg vastgoed	-zorgappartementen tegen grondwaarde sociale huur -gezamenlijke ruimten € 180,00 (zonder winstoogmerk) en € 215,00 (met winstoogmerk)	maatwerk
Verzamelgebouwen/combinatie gebouwen en incidentele voorzieningen	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 215,00	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 215,00

Tabel 4: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2017 en 2018

* genoemde prijzen gelden ingeval van een (nieuwe) uitgifte in erfpacht.

2.7 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

In 2018 wordt voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken een minimale grondprijs gehanteerd van € 95,00 per m² kosten koper. Deze prijs werd ook in 2017 gehanteerd. Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte perceelsgedeelte alleen als (sier-)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid.

Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een reststrook een extra bebouwingsmogelijkheid op de bebouwde kavel ontstaat waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt aangesloten bij de grondprijs die wordt gehanteerd voor woningbouw.

De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten, bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, af te wijken van de tarieven uit tabel 5.

Soort uitgifte	Minimale prijs per m ² , kosten koper 2017	Minimale prijs per m ² , kosten koper 2018
Zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 95,00	€ 95,00
Met bebouwingsmogelijkheid	Grondprijs woningbouw tabel 1	Grondprijs woningbouw tabel 1

Tabel 5: minimale grondprijzen kleinschalige gronduitgiftes 2017 en 2018

2.8 Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeerbeleid is dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden.

Afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, kan maatwerk worden geleverd.

Voor de diverse grondgebruikfuncties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Wonen

Koopwoningen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor koopwoningen conform tabel 1.

Sociale huurwoningen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor sociale huurwoningen conform tabel 1.

Vrije sector huurwoningen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor vrije sector huurwoningen conform tabel 1.

Vrije sectorkavels

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor vrije sectorkavels conform tabel 1.

Bedrijventerreinen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor bedrijventerreinen conform tabel 2.

Kantoren

De grondprijs voor parkeren wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek.

Maatschappelijke voorzieningen (zowel zonder als met winstoogmerk)

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor maatschappelijke voorzieningen conform tabel 4.

Parkeervoorziening bestaande bouw/ontwikkeling

De grondprijs voor parkeren bij bestaande bouw/ontwikkelingen wordt op residuele wijze berekend en is afhankelijk van de exploitatievorm.

2.9 Huur en erfpacht

Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon in beginsel worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in geval van verkoop heeft.

De jaarlijkse huurprijs of erfpachtcanon van gronden komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus een opslagpercentage ter afdekking van het risico en de administratiekosten.

De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om de huurprijs of erfpachtcanon aan de hand van een taxatie te bepalen.

Huurprijsbepaling

Het percentage voor huur wordt in 2018 samengesteld uit de gemeentelijke omslagrente en een opslag voor het risico en de administratiekosten.

De opslag voor het risico en de administratiekosten is gedifferentieerd naar de looptijd van de huurovereenkomst.

Bij een huurovereenkomst met looptijd:

1. tot en met 5 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente van 1,5% + opslag van 1,9 % voor risico en administratiekosten;
2. tussen 6 en 10 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente van 1,5% + opslag van 2,4 % voor risico en administratiekosten;
3. tussen 11 en 15 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente van 1,5% + opslag van 2,7 % voor risico en administratiekosten.

De huurprijs wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens.

Bepaling jaarlijkse vergoeding bij een recht van erfpacht*

In beginsel wordt voor 2018 het percentage voor de jaarlijkse vergoeding bij de uitgifte van gronden in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening samengesteld uit de gemeentelijke omslagrente van 1,5% en een opslag voor risico en administratiekosten met dien verstande dat er in elk geval wordt uitgegaan van een minimum percentage van 5% van de grondwaarde.

Een uitzondering hierop is het percentage voor sportvoorzieningen zonder winstoogmerk; hiervoor geldt een maximum percentage van 4% van de grondwaarde.

De systematiek van berekening volgt hieronder. Voor 2018 geldt het minimum percentage aangezien de optelsom van de percentages voor dit jaar onder de 5% uitkomen.

Systematiek : omslag rente vermeerderd met een opslag voor risico en administratiekosten gedifferentieerd naar de looptijd van de herzieningstermijn.

1. Bij een erfpachtovereenkomst met een herzieningstermijn van: 5 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente van 1,5% + opslag van 1,9 % voor risico en administratiekosten;

2. 10 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente van 1,5% + opslag van 2,4 % voor risico en administratiekosten;
3. 15 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente van 1,5% + opslag van 2,7 % voor risico en administratiekosten;
4. 30 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente van 1,5% + opslag van 3,3 % voor risico en administratiekosten.

Fiscaliteit

Bij de vestiging van een recht van erfpacht op een bouwterrein of een nieuw gebouw zal er altijd aandacht besteed moeten worden aan de fiscale consequenties voor de BTW. Zolang het recht eeuwigdurend wordt gevestigd zal er BTW worden geheven over de grondwaarde. Indien het recht slechts voor een bepaalde periode gevestigd wordt, zal er vooraf een fiscale toets moeten plaatsvinden.**

** Bij een recht van erfpacht wordt deze vergoeding doorgaans aangeduid met de term canon. Het gestelde is overeenkomstig van toepassing op de jaarlijkse vergoeding ingeval van het recht van opstal.*

*** Indien er bij een erfpacht voor een bepaalde tijd sprake is van afnemer die recht heeft op aftrek van voorbelasting, zal met de belastingdienst moeten worden afgestemd dat er geopteerd wordt voor een btw belaste levering (waarbij de BTW afdracht in 1x kan plaatsvinden). Bij afnemers die geen recht hebben op btw aftrek zal de canon worden verhoogd met de BTW die de gemeente in dat geval niet kan verrekenen.*