

Grondprijzenbrief 2024

Besluit

1. Vaststellen per 1 januari 2024 van de Grondprijzenbrief 2024. Waarbij de belangrijkste wijzigingen en/of toevoegingen zijn ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2021:
 - a. Het hanteren van de volgende grondprijzen voor sociale huurwoningen die worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet;
 - i. € 25.000,- per grondgebonden woning;
 - ii. € 11.250,- per appartement tot de kwaliteitskortingsgrens;
 - iii. € 21.500,- per appartement tot de liberalisatiegrens;
 - b. De gemeente brengt ondergeschikte gemeentegrond bij initiatieven voor sociale huurwoningen van een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet in bestaande toestand in voor een vaste grondprijs van € 200,- euro per m² terrein;
 - c. Voor verplaatsbare sociale huurwoningen, die worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, een grondprijs van € 200,- per m², waarbij de vermelde prijs geldt per m² terrein, tenzij het aantal m² bvo (bruto vloeroppervlakte) groter is dan het aantal m² terrein; in laatstgenoemde situatie geldt de vermelde prijs als prijs per m² bvo;
 - d. Het hanteren van een grondprijs voor een woonwagenvoorziening van € 16.000,- per standplaats;
 - e. Het hanteren van de volgende grondprijzen voor Park Forum West;
 - i. Regulier kavel € 185,- per m² terrein;
 - ii. Zichtkavel clusterweg € 195,- per m² terrein;
 - iii. Zichtkavel Parklane € 205,- per m² terrein;
 - iv. Veiligheidszone B € 80,- per m² terrein;
 - f. Het hanteren van een grondprijs voor Sportparken zonder winstoogmerk van € 33,10 per m² terrein, waarbij deze jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de gehanteerde index in het door B&W vastgestelde sporttarieven dossier;
 - g. Voor reststroken een grondprijs van € 200,- per m² terrein te hanteren, met een minimum van € 2.000,- k.k.;
 - h. Een grondprijs van € 2.500,- per bestaande garagebox te hanteren;
 - i. Voor de realisatie van damwanden in de openbare ruimte het hanteren van een vergoeding van € 275,- per m² met een minimum van € 2.000,- k.k.;
 - j. Het hanteren van een gereduceerde aanbetaling van 5% voor woningcorporaties;
 - k. Voor gronduitgifte ten behoeve van permanente woonfuncties is het uitgangspunt verkoop. Voor andere functies geldt erfpacht, verhuur, opstalrecht of bruikleen, tenzij er een goede onderbouwing is voor verkoop. Dit laatste is het geval, wanneer sprake is van:
 1. Projecten waar op het moment van vaststelling van de nota Grondbeleid 2023 sprake is van een getekende koopovereenkomst of sprake is van een grondaanbieding;
 - ii. Multifunctionele ontwikkelingen, waarbij de woonfunctie leidend is;
 - iii. Bij initiatieven van derden, waarbij de gemeente in ondergeschikte mate grond inbrengt om onlogische eigendomssituaties te voorkomen;
 - l. Het vastleggen van een marktconforme systematiek voor het bepalen van het omslagpercentage op basis van marktrente met een risico-opslag van 1% en kostenopslag van 0,25%, waarbij voor woningcorporaties een lager risico-opslag van 0,25% en kostenopslag van 0,10% geldt;
 - m. De in de grondprijzenbrief 2024 genoemde grondprijzen zijn prijspeil 1 januari 2024, kosten koper en exclusief btw of overdrachtsbelasting, tenzij anders vermeld.
2. De Grondprijzenbrief 2021 in te trekken per 1 januari 2024.
3. De Raad informeren middels bijgevoegde Raadsinformatiebrief.

INLEIDING

De grondprijzenbrief is het document waarin de gemeente Eindhoven vastlegt hoe zij grondprijzen bepaalt. In de grondprijzenbrief wordt ingegaan op de uitgangspunten en kaders die gelden bij het vaststellen van grondprijzen.

In Eindhoven variëren de grondprijzen van enkele euro's per m² voor natuurgronden tot prijzen boven de duizend euro per m² voor detailhandel in de binnenstad. De grondprijs is sterk afhankelijk van de locatie en de te realiseren functie van de (her)ontwikkeling.

De in deze grondprijzenbrief gehanteerde grondprijzen en bijbehorende uitgangspunten zijn gebaseerd op trends, ervaringen en ontwikkelingen in de betreffende vastgoedmarkten. Kortgezegd wordt voor alle functies uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Dat wil zeggen dat de grondprijs wordt bepaald op basis van de ontwikkelpotentie voor een bepaalde functie op een bepaalde locatie, veelal op residuele en/of comparatieve wijze. Hierbij wordt rekening wordt gehouden met de actuele marktomstandigheden en bijbehorende kaders en uitgangspunten. De gemeente is verplicht om marktconforme grondprijzen te hanteren. Het niet hanteren van marktconforme grondprijzen is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.

Bij de *residuele methode* is de grondprijs gelijk aan het verschil tussen de marktwaarde van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten. Stichtingskosten zijn de bouwkosten en bijkomende kosten. Een voorbeeld van een residuele berekening bij een grondgebonden nieuwbouwovereenkomst:

Omschrijving	Bedrag	
Marktwaarde	€ 275.000	incl. btw
Marktwaarde (A)	€ 227.000	excl. btw
Stichtingskosten (B)	€ 175.000	excl. btw
Grondprijs (A-B)	€ 52.000	excl. btw

Bij de *comparatieve methode* wordt de grondprijs bepaald op basis van meerdere vergelijkbare transacties, gecorrigeerd naar de specifieke situatie. Voor een aantal specifieke functies, zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw, gelden echter *vaste grondprijzen*. De gemeente bepaalt echter niet altijd vooraf de grondprijs. Zij kan ook een selectieprocedure (tender) starten, waarbij in competitie een marktconforme verkoopprijs tot stand komt.

WIJZE VAN GRONDUITGIFTE

In de nota Grondbeleid 2023 is vastgelegd dat de gemeente na realisatie van een project grip op de grond wil houden. Voor permanente woonfuncties is als uitgangspunt gekozen voor verkoop. Voor andere functies geldt erfpacht, verhuur, opstalrecht of bruikleen, tenzij er een goede onderbouwing is voor verkoop. Dit laatste is het geval, wanneer sprake is van:

- o Projecten waar op het moment van vaststelling van de nota Grondbeleid 2023 (vastgesteld 30 mei 2023) sprake is van een getekende koopovereenkomsten of sprake is van een concrete grondaanbieding;
- o Multifunctionele ontwikkelingen, waarbij de woonfunctie leidend is;
- o Bij initiatieven van derden, waarbij de gemeente in ondergeschikte mate grond inbrengt om onlogische eigendomssituaties te voorkomen.

In alle overige gevallen kan alleen bij zwaarwegende redenen, middels een B&W besluit, afgeweken worden van dit uitgangspunt inzake de vorm van gronduitgifte.

DIDAM ARREST

Bij elke vorm van uitgifte is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak in het zogenoemde Didam-arrest gedaan. Deze uitspraak, die sindsdien door veel jurisprudentie nader is ingevuld, houdt in dat in principe iedereen de gelegenheid geboden dient te worden tot mededinging, tenzij op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria duidelijk is dat er sprake is van één (potentiële) gegadigde. Het voornemen tot gronduitgifte zal de gemeente Eindhoven publiceren.

UITGANGSPUNTEN GRONDPRIJSBEPALING

Bij het bepalen van de verschillende grondprijzen hanteert de gemeente de volgende algemene uitgangspunten:

- o Bij de grondprijsbepaling is het uitgangspunt dat:
 - o De grond technisch bouwrijp is. Onder technisch bouwrijp wordt verstaan dat de grond vrij is van fysieke belemmeringen, zodat hierop gebouwd kan worden;

- o De grond juridisch bouwrijp is. Onder juridisch bouwrijp wordt verstaan dat de grond vrij is van privaatrechtelijke belemmeringen en dat sprake is van een planologische onherroepelijke bouwtitel die de realisatie van het voorgenomen bouwplan mogelijk maakt;
- o De grond woonrijp wordt gemaakt. Onder woonrijp maken wordt de aanleg van, als gevolg van het bouwplan, noodzakelijke (her)inrichtingswerkzaamheden van het openbaar gebied verstaan;
- o de grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (per m² kavel, gebruiksoppervlakte (GO), bruto vloeroppervlakte (BVO) of als kavelprijs);
- o Bij meting van de gebruiksoppervlakte (GO) of bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt de NEN 2580 gehanteerd.

De gemeente Eindhoven behoudt zich te allen tijde het recht voor om, middels een B&W besluit, af te wijken van deze grondprijzenbrief.

Vaststelling door B&W

De grondprijzenbrief 2024 is door het college van B&W vastgesteld op 5 december 2023 en blijft geldig, totdat het college een nieuwe grondprijzenbrief vaststelt.

Meer informatie

Voor meer informatie over de grondprijzen in de gemeente Eindhoven kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Eindhoven. Het secretariaat van de afdeling Ruimtelijke Ordening is bereikbaar via telefoonnummer 040- 238 6252 of via telefoonnummer 14 040.

PRIJZENLIJST

*Prijspeil 1 januari 2024 tenzij anders vermeld
kosten koper en exclusief btw of overdrachtsbelasting.*

Woningbouw	Grondprijs
Sociale huur	
<i>Grondgebonden woning tot de liberalisatiegrens</i>	€ 25.000 per woning
<i>Appartement tot de kwaliteitskortingsgrens</i>	€ 11.250 per woning
<i>Appartement tot de liberalisatiegrens</i>	€ 21.500 per woning
<i>Verplaatsbare sociale huurwoning</i>	€ 200,- per m ² bvo of terrein
Woonwagenvoorziening	€ 16.000 per standplaats
Vrije sector	Initiatief- & locatieafhankelijk
Zelfbouwkavels	Initiatief- & locatieafhankelijk
Commerciële voorzieningen	Grondprijs
Bedrijventerreinen	
<i>Park Forum West reguliere kavel</i>	€ 185 per m ² terrein
<i>Park Forum West zichtkavel Clusterweg</i>	€ 195 per m ² terrein
<i>Park Forum West zichtkavel Parklane</i>	€ 205 per m ² terrein
<i>Park Forum West Veiligheidszone B</i>	€ 80 per m ² terrein
Bedrijventerreinen overig	Initiatief- & locatieafhankelijk
Kantoren, Horeca, Retail & Leisure	Initiatief- & locatieafhankelijk
Maatschappelijke voorzieningen	Grondprijs
Maatschappelijke functies zonder winstoogmerk	€ 175 per m ² bvo of terrein
Maatschappelijke functies met winstoogmerk	
<i>Algemeen</i>	€ 250 per m ² bvo of terrein
<i>Wonen(zorg)</i>	Initiatief- & locatieafhankelijk
Sportparken zonder winstoogmerk	
<i>Prijspeil 1 januari 2023</i>	€ 33,10 per m ² terrein
Overige functies	Grondprijs
Reststroken	€ 200 per m ² terrein, met een minimum van € 2.000
Pakket- en geldautomaten	€ 2.000 per 5 jaar (huurprijs)

Nutsvoorzieningen	€ 250 per m ² terrein, met een minimum van € 2.000
Garageboxen	€ 2.500 per garagebox
Zendmasten	
<i>Solitaire zendmasten</i>	Jaarlijkse retributie van € 8.000,- bij een maximaal perceeloppervlak van 64 m ² .
<i>Zend- en ontvangstinstallaties onder hoogspanningsmasten</i>	Jaarlijkse retributie van € 1.250,- bij een maximaal perceeloppervlak van 10 m ² .
Overbouwingen zonder gebruiksfunctie	Grondwaarde € 1,- + vaste vergoeding van € 2.000,-
Brandstofverkooppunten	Locatieafhankelijke vaste vergoeding + omzet gerelateerde vergoeding
Parkeren maaiveld	Buiten de Ring: € 250 per m ² terrein met een minimum van € 2.000 Binnen de Ring: Initiatief- en locatieafhankelijk
Damwanden in de openbare ruimte	€ 275 per m ² terrein, met een minimum van € 2.000.

TOELICHTING GRONDPRIJZEN

*Prijspeil 1 januari 2024, tenzij anders vermeld
Prijzen zijn kosten koper en exclusief btw of overdrachtsbelasting*

SOCIALE HUURWONINGEN

Sociale huurwoningen zijn betaalbare huurwoningen die eigendom zijn van een woningcorporatie. Een sociale huurwoning (zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub d Bro¹), is een huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de wet op de huurtoeslag. Voor het jaar 2023 ligt die grens op € 808,06 huur per maand. De prijsgrenzen voor de huurwoningen worden jaarlijks bepaald door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs per type woning, zie onderstaande tabel.

Type	Maximale huur	Grondprijs advies
Appartement (<i>tot de kwaliteitskortingsgrens</i>)	€ 452,20	€ 11.250
Appartement (<i>tot de liberalisatiegrens</i>)	€ 808,06	€ 21.500
Grondgebondenwoning (<i>tot de liberalisatiegrens</i>)	€ 808,06	€ 25.000

Uitgangspunten

- o De grondprijzen 'sociale huurwoningen' gelden alleen voor toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties), omdat zij op grond van de wet verplicht zijn om prestatieafspraken met de gemeente te maken. Woningen in eigendom of exploitatie bij andere eigenaren die binnen de prijsgrenzen van de sociale huur vallen, worden bij het bepalen van de grondprijs tot de functie 'woningbouw vrije sector' gerekend;
- o De instandhoudingstermijn van een sociale huurwoning is minimaal 25 jaar. Met woningcorporaties worden via prestatieafspraken afspraken gemaakt over exploitatie na 25 jaar. Een kortere instandhoudingstermijn is alleen mogelijk indien de sociale huurwoningen in maatschappelijk gebonden eigendom worden verkocht aan huishoudens uit de doelgroep;
- o Bij gebouwde parkeervoorziening ten behoeve van de sociale huurwoningen, wordt een eventueel tekort (marktconforme opbrengsten minus de bouwkosten) in mindering gebracht op de grondwaarde. De exacte parkeeroplossing is afhankelijk van het geldend parkeerbeleid en de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan en vindt daarmee op projectniveau plaats. Bij niet gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld vindt er geen correctie plaats op de grondwaarde.

Verplaatsbare sociale huurwoningen

Verplaatsbare woningen zijn woningen, die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (onthefing bestemmingsplan) mogen worden gebouwd en/of die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit.

Bij de realisatie van (tijdelijke) verplaatsbare woningen door woningcorporaties zijn veel onzekerheden. Zo is het vaak niet duidelijk hoe lang de woningen exact op de locatie kunnen staan en is er bij een eventuele tussentijdse verplaatsing onzekerheid over een nieuwe locatie, hierdoor is er ook onzekerheid

1) Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 wordt dit vastgelegd in Artikel 5.161c lid 1 onder a. Besluit kwaliteit leefomgeving.

over de restwaarde van de woningen. De businesscase van verplaatsbare woningen valt daarmee negatiever uit dan van permanente sociale huurwoningen.

Om bovenstaande redenen is er bij (tijdelijke) verplaatsbare sociale huurwoningen, mits ze geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling conform de Woningwet (woningcorporaties), sprake van een grondprijs van € 200,- per m² bvo of terrein.

Uitgangspunten

- o De gronden worden verhuurd;
- o De vermelde prijs geldt als prijs per m² terrein, tenzij het aantal m² bvo groter is dan het aantal m² grond; in laatstgenoemde situatie geldt de vermelde prijs als prijs per m² bvo.

WOONWAGENVOORZIENINGEN

De gemeente geeft gronden uit voor huurstandplaatsen voor woonwagenvoorzieningen. De ondergrond van deze huurstandplaatsen worden verkocht aan een woningcorporatie. De woningcorporatie verhuurt de standplaats, eventueel inclusief een woonwagenvoning, aan de woonwagengebruiker.

Uitgangspunten

- o De grondprijs van de huurstandplaats bedraagt € 16.000,-;
- o De grondprijs 'woonwagenvoorzieningen' geldt alleen voor toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties);
- o De ideale standplaats heeft een oppervlakte van 150 m²;
- o De gemeente krijgt bij uitgifte een eerste recht van koop van de ondergrond van de standplaats.

WONINGBOUW VRIJE SECTOR

Onder vrije sector woningbouw wordt projectmatige woningbouw verstaan die niet onder de definitie van een sociale huurwoning of zelfbouwkavels vallen². Bij vrije sector woningbouw is onder andere de locatie, bestemming, kwaliteitseisen en complexiteit van grote invloed op de grondprijs. De grondprijs voor vrije sector woningbouw wordt dan ook per initiatief door de gemeente bepaald. Overigens bepaalt de gemeente niet altijd vooraf de grondprijs. De gemeente kan ook een selectieprocedure (tender) starten, waarbij in competitie een marktconforme verkoopprijs tot stand komt.

Uitgangspunten

- o De grondprijs van woningbouw vrije sector kan nooit onder de grondprijs voor 'sociale huurwoningen' liggen;
- o De maximale huur- en koopprijzen voor woningen in het betaalbare- en middensegment worden bepaald aan de hand van de regionale begrippenlijst Wonen van de Metropool Regio Eindhoven (MRE)³;
- o Bij sociale huurwoningen geëxploiteerd door een andere verhuurder dan een woningcorporatie geldt een instandhoudingstermijn van ten minste 25 jaar⁴;
- o Bij huurwoningen in het middensegment geldt een instandhoudingstermijn van ten minste 15 jaar, waarbij de jaarlijkse huurstijging niet meer mag bedragen dan de gemiddelde CAO loonstijging + 0,5%⁵;
- o Bij koopwoningen in het betaalbare- en middensegment, wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen voor de eindgebruiker van minimaal 3 jaar en geldt een verbod op 'verkoop bij opbod'.

ZELFBOUWKAVELS

De gemeente kan zelfbouwkavels te koop aanbieden waarop particulieren, individueel of collectief, hun eigen woonhuis kunnen bouwen. Voor aanvang van de verkoop bepaalt de gemeente de grondprijzen van de kavels, waarbij de bebouwingsmogelijkheden en de ligging van invloed zijn op de grondprijzen.

2) Sociale koopwoningen vallen bij het bepalen van de grondprijs onder de definitie van 'woningbouw vrije sector'.

3) In afwijking van de Regionale Begrippenlijst Wonen MRE geldt voor middeldure huurwoningen een maximale prijsgrens van €1.123,13 (prijsspeel 1-7-2023). Deze prijsgrens wordt met ingang van 1-1-2024 geïndexeerd met CPI.

4) Met de instandhoudingstermijn is reeds rekening gehouden met het Wetsvoorstel 'Versterking Regie op de Volkshuisvesting' dat in maart 2023 door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in consultatie is gebracht.

5) Met de vastgestelde maximale huurstijging is reeds rekening gehouden met het wetsvoorstel 'betaalbare huur' dat in maart 2023 door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in consultatie is gebracht.

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)

Grondprijzen worden veelal per m² BVO uitgedrukt. Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief bijvoorbeeld:

- o ingesloten buitenruimte
- o trappen
- o liftkokers
- o installatieruimten
- o delen onder 1,5 m hoogte

Voor het bepalen van de grondprijzen hanteert de gemeente de volgende standaard-definitie:

Het totale bruto vloeroppervlak is een optelsom van de bruto vloeroppervlakte van:

- a. een gebouw én
- b. overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw én
- c. niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte van een gebouw

gemeten op basis van NEN 2580, meest recente versie.

De bruto vloeroppervlakte wordt berekend over alle gebouwen, dus inclusief bergingen, bijgebouwen etc. Gezamenlijke daktuinen, waar minimaal 50% van de bewoners gebruik van kan maken, worden hierbij niet meegerekend.

BEDRIJVENTERREINEN

De gemeente heeft diverse bedrijfskavels op bedrijventerreinen in uitgifte. Voor deze locaties zijn de marktconforme grondprijzen in deze grondprijzenbrief vastgelegd. Wanneer buiten de genoemde locaties sprake is van gronduitgifte met een bedrijfsbestemming dan zal de marktconforme grondprijs per initiatief residueel en/of comparatief worden bepaald.

Uitgangspunten

- o De gronden worden uitgegeven in erfpacht, met uitzondering van restkavels op reeds verkochte bedrijventerreinen of bedrijventerreinen waarvan reeds een verkoopprotocol door B&W is vastgesteld. Dit betreffen GDC-Noord, Kapelbeemd & Park Forum West.

KANTOREN, HORECA, RETAIL & LEISURE

De locatie is van grote invloed op de grondprijs van kantoren, horeca, retail en leisure. Voor deze functies worden de grondprijzen dan ook per initiatief residueel en/of comparatief bepaald.

Uitgangspunten

- o De gronden worden uitgegeven in erfpacht.

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES ZONDER WINSTOOGMERK

Onder gronden voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk dient in het kader van de grondprijzen te worden verstaan de uitgifte waarbij dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

- o huisvesting van een functie met een publiek karakter (openbaar/ semi-openbaar);
- o huisvesting van een instelling zonder winstoogmerk;
- o huisvesting van gesubsidieerde instellingen;
- o huisvesting van instellingen met een sociaalmaatschappelijke basis.

Voorbeelden van maatschappelijke functies zonder winstoogmerk zijn een schouwburg, politiebureau, brandweerkazerne, museum, bibliotheek, gemeenschapshuis of begraafplaats.

Uitgangspunten

- o De gronden worden uitgegeven in erfpacht;
- o De vermelde prijs geldt als prijs per m² terrein, tenzij het aantal m² bvo groter is dan het aantal m² grond; in laatstgenoemde situatie geldt de vermelde prijs als prijs per m² bvo.

Aanvullende toelichting

Bij het bepalen van de grondprijzen zijn de mogelijkheden in het bestemmingplan/omgevingsplan van belang. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheid om onderscheid te maken tussen maatschappelijke doeleinden met of zonder winstoogmerk. Dit terwijl er sprake is van een aanzienlijk verschil in grondprijs.

Mede om te voorkomen dat na uitgifte alsnog voorzieningen met winstoogmerk worden gerealiseerd, geldt deze grondprijs alleen in combinatie met uitgifte in erfpacht. De gemeente zal dan nadere privaatrechtelijke afspraken maken over het gebruik.

Is het voor initiatiefnemer toch noodzakelijk om de grond aan te kopen, en kan de gemeente daarmee instemmen, dan geldt de grondprijs voor maatschappelijke functies met winstoogmerk. De initiatiefnemer heeft daarmee de vrijheid om, binnen de grenzen van het bestemmingsplan en de vigerende wet- en regelgeving, het gebruik in de toekomst zelf te bepalen.

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES MET WINSTOOGMERK

De gemeente brengt voor gronden ten behoeve van maatschappelijke functies met winstoogmerk de marktwaarde van de grond in rekening. De grondprijs is een afgeleide van de marktwaarde van de functies die in het bestemmingsplan worden toegestaan. Voorbeelden van maatschappelijke functies met winstoogmerk zijn o.a. praktijkruimtes voor medische beroepen zoals een tandarts of fysiotherapeut, kinderdagverblijven, etc.

Indien binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden ook wonen is toegestaan zal een marktconforme grondprijs voor woningbouw gehanteerd worden, die per initiatief residueel bepaald wordt.

Uitgangspunten

- o De gronden worden uitgeven in erfpacht;
- o De vermelde prijs geldt als prijs per m² terrein, tenzij het aantal m² bvo groter is dan het aantal m² grond; in laatstgenoemde situatie geldt de vermelde prijs als prijs per m² bvo.

SPORTPARKEN ZONDER WINSTOOGMERK

De gemeente Eindhoven verhuurt sportvelden (inclusief bijbehorende gebouwen, exclusief kantines) aan verenigingen zonder winstoogmerk. De jaarlijkse huurprijs wordt gebaseerd op basis van de grondprijs.

Indien een vereniging de sportvoorziening (niet zijnde een gebouw) zelf aanlegt wordt de ondergrond verhuurd tegen een grondprijs van € 33,10 per m² (prijsspeil 1 januari 2023). De uiteindelijke huurwaarde wordt berekend door deze grondprijs te vermenigvuldigen met het Canonpercentage (zie toelichting, p.19). Indien de sportvoorziening een gebouw betreft (bv een kantine) dan wordt de ondergrond in erfpacht uitgegeven. De erfpachtcanon wordt op dezelfde wijze als bij verhuur bepaald.

Uitgangspunten

- o De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gehanteerde indexatie in het door B&W vastgestelde sporttarieven dossier van de gemeente;

RESTSTROKEN

Reststroken zijn stukken grond, met een beperkte omvang, ten behoeve van tuinuitbreiding bij bestaande woningen. Verkoop is enkel mogelijk aan particuliere eigenaren van gronden die grenzen aan de restroken (om versnippering van eigendom te voorkomen). Per situatie wordt beoordeeld of verkoop aan de orde is, daar de gemeente een terughoudend beleid kent ten aanzien van het verkopen van bijvoorbeeld groenstroken, omdat ze een steeds belangrijkere functie krijgen ten behoeve van waterberging en hittestress.

Uitgangspunten

- o Voor de uitgifte van reststroken wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 200 per m² terrein, met een minimum van € 2.000. Het minimumbedrag is gerelateerd aan de genormeerde kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke verkoop;
- o De grondprijs van € 200 per m² terrein geldt tot een maximum van 100 m² terrein. Bij een oppervlak groter dan 100 m² terrein, wordt de grondprijs per initiatief bepaald;
- o Bij prijsbepaling wordt uitgegaan van levering in huidige staat (incl. aanwezige belemmeringen);
- o 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 (zoals bijvoorbeeld in de binnenstad). In dat geval zal de grondprijs per geval worden bepaald.

PAKKET- EN GELDAUTOMATEN

Met een pakketautomaat kunnen pakketten worden verzonden en opgehaald. De pakketautomaat bevat pakketkluisjes in verschillende formaten en kunnen in het openbaar gebied worden geplaatst. Onder geldautomaten vallen de reguliere pinautomaten.

De gronden voor deze functies worden in verhuur uitgeven. De eenmalige huurprijs voor de grond bedraagt € 2.000,- voor een periode van 5 jaar. De huursom is gerelateerd aan de genormeerde kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke uitgifte.

Uitgangspunten

- o Afkoop van de huurprijs vindt in één keer plaats aan het begin van de periode;
- o Er wordt een huurovereenkomst gesloten met een looptijd van 5 jaar;
- o Maximaal perceeloppervlak 3 m² terrein.

NUTSVOORZIENINGEN

Onder nutsvoorzieningen wordt verstaan de uitgifte van grond aan nutsbedrijven ten behoeve van energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen. Het gaat met name om de realisatie van transformator-, warmteoverdracht- en glasvezelstations.

Voor de uitgifte van nutsvoorzieningen wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 250 per m² terrein, met een minimum van € 2.000. Het minimumbedrag is gerelateerd aan de genormeerde kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke uitgifte.

Uitgangspunten

- o De gronden worden uitgegeven in erfpacht en/of opstalrecht;
- o Looptijd voor onbepaalde tijd;
- o Uitgifte in huidige staat.

GARAGEBOXEN

De gemeente heeft in het verleden gronden voor solitaire garageboxen in erfpacht uitgegeven. De gemeente stelt deze erfpachters in de gelegenheid om de erfpacht af te kopen en daarmee de ondergrond van de garage in eigendom te verkrijgen. De grondprijs bedraagt € 2.500 voor de ondergrond van de garagebox. Wenst de erfpachter de ondergrond niet te kopen, dan gelden bij verlenging de volgende uitgangspunten:

- o 30-jarige erfpachttermijn;
- o De jaarlijkse erfpachtcanon wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage (zie pagina 21);
- o De erfpachtcanon moet jaarlijks bij vooruitbetaling worden voldaan;
- o Iedere 10 jaar zal de erfpachtcanon door de gemeente worden herzien.

ZENDMASTEN

Solitaire zendmasten

Voor het plaatsen van zendmasten, die solitair in de openbare ruimte staan, wordt een recht van opstal gevestigd. Voor de vestiging van dit opstalrecht is een jaarlijkse retributie verschuldigd van € 8.000,- bij een maximaal perceeloppervlak van 64 m². Indien initiatiefnemer een groter perceel wenst en de gemeente daarmee instemt, volgt een bijbetaling van € 125,- per m² per jaar.

Uitgangspunten

- o Looptijd 10 jaar;
- o Onbeperkt aantal providers;
- o Hoogte van de zendmast is niet relevant voor de grondprijs;
- o Retributie wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI alle huishoudens van het CBS;
- o Kosten vestiging opstalrecht voor rekening initiatiefnemer.

Zend- en ontvangstinstallaties onder hoogspanningsmasten

Indien een telecominstallatie onder een bestaande hoogspanningsmast wordt geplaatst, wordt de ondergrond verhuurd. Hiervoor is een jaarlijkse huur verschuldigd van € 1.250,- bij een maximaal oppervlak van 10 m². Indien initiatiefnemer een groter perceel wenst en de gemeente daarmee instemt, volgt een bijbetaling van € 125,- per m² per jaar.

Uitgangspunten

- o Looptijd: onbepaalde tijd;
- o Onbeperkt aantal providers;
- o Huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI alle huishoudens van het CBS;

OVERBOUWINGEN ZONDER GEBRUIKSFUNCTIE

Voor overbouwingen zonder gebruiksfunctie boven gemeentegrond, die aard- en nagelvast verbonden zijn met de grond en/of het gebouw, wordt doorgaans een recht van opstal of erfdienstbaarheid gevestigd. Hieronder wordt onder andere verstaan:

- o Luifels;
- o Overkappingen;
- o Energievoorzieningen op daken.

Voorzieningen met een gebruiksfunctie, zoals balkons, vallen hier niet onder.

De grondprijs betreft de vestiging van een solitair opstalrecht. Indien de voorziening onderdeel is van een nieuwbouwontwikkeling dan maakt het te vestigen opstalrecht of een erfdienstbaarheid onderdeel uit van de grondprijs van het complex.

Uitgangspunten

- o Voor het plaatsen van de luifel/overkapping wordt een opstalrecht of een erfdienstbaarheid gevestigd;
- o Voor het vestigen van het opstalrecht of erfdienstbaarheid dient een vergoeding betaald te worden van € 2.000,- per transactie;
- o De kosten voor vestiging van het opstalrecht of erfdienstbaarheid zijn voor rekening van initiatiefnemer.

BRANDSTOFVERKOOPPUNTEN

Voor uitgifte van nieuwe locaties voor brandstofverkooppunten ten behoeve van de realisatie van een benzineverkoop punt geldt dat de ondergrond wordt verhuurd. De huurprijs bestaat uit een vaste locatieafhankelijke vergoeding te vermeerderen met een volumegerelateerde vergoeding.

PARKEREN MAAVELD (ONBEBOUWD)

Dit betreft solitaire initiatieven ten behoeve van maaiveldparkeren. Parkeren als onderdeel van een nieuwbouwontwikkeling of herontwikkeling maakt onderdeel van de grondprijs van het complex.

Voor de uitgifte van maaiveld parkeren (onbebouwd) wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 250 per m² terrein, met een minimum van € 2.000, tenzij:

1. Het initiatief binnen de Ring gelegen is;
2. Het initiatief in en/of in de directe omgeving van een betaalde parkeerzone valt;
3. Het een toevoeging van meer dan 10 parkeervakken betreft.

In deze gevallen wordt de grondprijs per initiatief bepaald.

DAMWANDEN IN DE OPENBARE RUIMTE

In beginsel moet bij een nieuwbouwproject de eventuele damwand worden gerealiseerd op het eigen terrein van de initiatiefnemer. Indien aantoonbaar (onderbouwd met technische rapporten) blijkt dat damwanden van ondergrondse bebouwing niet op eigen terrein realiseerbaar zijn, kan gezien worden of deze in de openbare ruimte aangelegd kunnen worden, mits hiervoor voldoende ruimte aanwezig is. Dit wordt per geval beoordeeld door de gemeente.

Indien de damwand in de openbare ruimte een constructieve functie heeft (bevindt zich tegen het bijbehorende gebouw) dan wordt hiervoor een recht van opstal voor onbepaalde tijd gevestigd. Dit recht eindigt wanneer het bijbehorende gebouw wordt gesloopt. Indien de damwand geen constructieve functie heeft voor het bijbehorende gebouw (staat vrij van het gebouw) dan wordt geen recht van opstal gevestigd.

In beide gevallen is hiervoor een vergoeding verschuldigd van € 275,- per m² met een minimum van € 2.000,-. Het oppervlak (m²) waarover deze vergoeding verschuldigd is, wordt gerekend vanaf de eigendomsgrens tot aan de buitenkant van de damwand, langs de projectie van de buitenste delen (niet kartelend). De kosten voor vestiging van het recht zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Als voorwaarde geldt dat de damwand na gereedkomen van het bijbehorende gebouw door en voor rekening van de initiatiefnemer tot 3m1 onder maaiveld dient te worden afgebroken.

ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden kort de belangrijkste basisvoorwaarden omschreven voor uitgifte van solitaire bouwterreinen door de gemeente in ontwikkellocaties, waarbij in de meeste gevallen nog een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden. Deze zijn niet van toepassing indien de gemeente gronden inbrengt in private ontwikkelingen (zie hoofdstuk inbreng gemeentegrond bij zelfrealisatie). Het uitgifteproces bestaat uit drie fases die uiteindelijk moeten resulteren in definitieve overdracht van gronden.

Te weten:

- o Initiatieffase
- o Uitgifteovereenkomst
- o Levering

Bij elk initiatief kan de gemeente beargumenteerd aanvullende financiële voorwaarden stellen. Daarnaast werkt de gemeente bij diverse type gronduitgiftes, zoals bijvoorbeeld bij zelfbouwkavels en bedrijfskavels, met standaard overeenkomsten. Voor deze uitgiftes gelden andere procedure en voorwaarden.

INITIATIEFFASE

Het komt regelmatig voor dat een (markt)partij met een initiatief komt op grond van de gemeente. Wanneer de gemeente mee wenst te werken aan het initiatief, rekening houdend met de voorwaarden omtrent het Didam-arrest, krijgt de (markt)partij de gelegenheid om het initiatief verder uit te werken en de haalbaarheid te onderzoeken. De gemeente en de (markt)partij sluiten in dat geval een optie- of reserveringsovereenkomst. Deze geeft de (markt)partij een tijdelijk exclusiviteitsrecht op de grond.

Optie- of reserveringsvergoeding

In ruil voor een exclusiviteitsrecht op de grond van de gemeente dient een partij een optie- of reserveringsvergoeding aan de gemeente te betalen bij het tekenen van een optie- of reserveringsovereenkomst voor een nader overeen te komen periode. De hoogte van de vergoeding wordt per initiatief afzonderlijk bepaald.

De optie- of reserveringsvergoeding is telkens bij vooruitbetaling verschuldigd. De optie- of reserveringsvergoeding wordt niet verrekend met de grondprijs en wordt bij het niet doorgaan van het initiatief niet terugbetaald.

UITGIFTEOVEREENKOMST

Na het positief afronden van de initiatieffase of na afronding van een selectieprocedure wordt een uitgifteovereenkomst tussen partijen gesloten. De gemeente hanteert hierbij enkele financiële basisvoorwaarden (niet limitatief) die hieronder nader worden toegelicht.

Aanbetaling

Na ondertekening van de uitgifteovereenkomst dient de koper een aanbetaling te voldoen van een percentage van de grondprijs. De aanbetaling dient als zekerheidsstelling voor de gemeente voor het geval de gronduitgifte uiteindelijk niet doorgaat, aangezien de gemeente kosten heeft gemaakt. De aanbetaling wordt bij levering verrekend met de grondprijs. Indien de levering niet doorgaat, valt de aanbetaling toe aan de gemeente.

De gemeente hanteert de volgende percentages van de grondprijs:

- o Marktpartijen 10%;
- o Woningcorporaties 5%;
- o Zelfbouw (PO en CPO) 5%.

Rentevergoeding uitgestelde levering

Het betreft een rentevergoeding die ingaat op het moment dat de potentiële koper de grond redelijkerwijs had kunnen afnemen. De rentevergoeding wordt berekend over de grondprijs minus de aanbetaling. De rentevergoeding wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld en is marktconform.

Indexering grondprijs

In de uitgifteovereenkomst wordt de overeengekomen grondprijs met CPI alle huishoudens geïndexeerd. De indexering wordt berekend vanaf het prijspeil waarop de grondprijs is vastgesteld tot het moment van levering van de grond.

LEVERING

Op het moment dat het bestemmingsplan (c.q. de wijziging omgevingsplan) onherroepelijk is en de grond bouwrijp is gemaakt, dient de initiatiefnemer de grond van de gemeente af te nemen. Waarbij de volgende basisvoorwaarden in acht genomen moeten worden.

Terugleveringsplicht

De gemeente neemt in de uitgifteovereenkomst een verplichting op om de grond aan de gemeente terug te leveren, indien niet tijdig is gestart met de realisatie.

Nacalculatie

Indien het uiteindelijk te realiseren bouwplan op basis van de omgevingsvergunning qua m² bvo afwijkt van het initiatief, waarop de koopovereenkomst gebaseerd is, vindt bij (juridische) levering een bijbetaling plaats op basis van de grondprijs per m² bvo.

GRONDUITGIFTE IN ERFPACHT

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft iemand anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. Bij de uitgifte van grond in erfpacht mag de erfpachter de grond dus houden en gebruiken als ware hij de eigenaar. De gemeente blijft de zogenaamde „bloot eigenaar“ en rekent een canon door aan de erfpachter als verschuldigde vergoeding voor het recht van erfpacht.

De uitgifte van grond op basis van erfpacht is maatwerk. Dit betekent dat per geval afspraken gemaakt moeten worden over in elk geval de duur van de erfpacht (tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend) en de wijze en termijn van herziening van de canon. Bij overdracht van de erfpacht moet de gemeente toestemming verlenen. Daarnaast kunnen afspraken gemaakt worden over onder andere:

- o Gevolgen bij functiewijziging en/of verdichting;
- o Aanvullende voorwaarden aan het gebruik;
- o Aanvullende ruimtelijke voorwaarden.

BEPALEN ERFPACHTCANON

De canon wordt bepaald door de marktwaarde van de grond te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het door de gemeente gehanteerde canonpercentage is marktconform. In het hoofdstuk 'berekening percentages' wordt nader toegelicht hoe het marktconforme canonpercentage bepaald wordt.

Erfpacht: depreciatie

Bij uitgifte in erfpacht is geen sprake van levering van volledige eigendom maar van ingebruikgeving van grond die belast is met een recht van erfpacht, waarbij het bloot-eigendom bij de gemeente blijft. In principe is er dus verschil in waarde tussen een recht van erfpacht en volle eigendom.

De grondwaarde bij erfpacht dient te worden gecorrigeerd ten opzichte van de verkoopwaarde. Deze correctie wordt depreciatie genoemd. De mate van depreciatie is afhankelijk van een aantal factoren, dit kunnen de navolgende zijn:

- Privaatrechtelijke beperkingen die verdergaan dan de publiekrechtelijke beperkingen;
- Beperkingen in de erfpachtvoorwaarden die de erfpachter in zijn beschikkingsbevoegdheid beperken;
- De gebondenheid van partijen, de bloot-eigenaar en erfpachter zijn via het erfpachtcontract tot elkaar verbonden.

Dit betekent dat de mate van depreciatie afhankelijk is van de per geval te maken afspraken en dus specifiek per situatie bepaald moet worden.

ALGEMENE VOORWAARDEN ERFPACHT

Bij voortdurende erfpacht zal de gemeente een periodieke erfpachtcanon in rekening brengen. Daarbij zal de gemeente de canon regelmatig herzien om de marktconformiteit daarvan te borgen. Eventueel kan de gemeente verlangen dat de erfpachtcanon jaarlijks geïndexeerd wordt. Bij eeuwigdurende erfpacht zal de erfpachtcanon vooraf worden afgekocht.

In de erfpachtvoorwaarden neemt de gemeente de mogelijkheid op, de erfpacht op te zeggen wegens het algemeen belang. Uitgangspunt is voorts dat de gemeente op het moment van eindigen van het erfpachtrecht de erfpachtzaak weer in de oorspronkelijke staat en toestand opgeleverd krijgt en dat de gemeente in beginsel geen vergoeding betaalt voor eventueel op de erfpachtzaak achterblijvende opstallen, tenzij dit schriftelijk nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Tevens geldt in geval van erfpacht dat alle kosten en belastingen verbonden aan de grond met de vestiging van het erfpachtrecht overgaan op de erfpachter. Tot slot is het uitgangspunt van herziening dat de canon nimmer lager kan worden als gevolg van herziening.

INBRENG GEMEENTEGROND BIJ ZELFREALISATIE

De gemeente kent een grote verdichtingsopgave. Dit resulteert steeds vaker in binnenstedelijke (her)ontwikkeling door derden. Bij deze initiatieven van derden is regelmatig sprake van inbreng van eigendommen van de gemeente. Hoe de grondprijs dan wordt bepaald, staat hieronder toegelicht.

BEPALEN GRONDPRIJS EN VERDELING KOSTEN

De grondprijs van de door de gemeente in te brengen grond wordt gebaseerd op het gehele bouwplan, waarbij het bestaande vastgoed in mindering wordt gebracht. De grondprijs voor het bouwplan wordt verdeeld naar rato van ieders oppervlak aan grondinbreng (in m² terrein). Er wordt hierbij dus géén onderscheid gemaakt op wiens eigendom welke mate van bebouwing wordt gerealiseerd.

BOUWPLAN

Onder het te realiseren bouwplan wordt verstaan het gehele bouwplan wat kan worden gerealiseerd, dus zowel op de private grond als op de gemeentegrond gezamenlijk. Het bouwplan bestaat uit het totaal aantal m² van de bebouwbare footprint, inclusief onbebouwde delen (bijv. tuinen), die privaats eigendom blijven maar wel onderdeel zijn van het bouwplan en inclusief overbouwingen.

De grondprijs voor het bouwplan is in principe gebaseerd op levering in bouw- en woonrijpe staat (zie inleiding). Het uitgangspunt bij het bepalen van deze grondprijs is dat elk van de partijen haar eigen grond zelf voor eigen rekening technisch bouwrijp maakt. De kosten van juridisch bouwrijp maken en het woonrijp maken, worden tussen de partijen verdeeld naar rato van ieders aandeel grondinbreng (in m² terrein). Eventuele Planschade is geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Bij inbreng van gemeentegrond in een private ontwikkeling worden in de praktijk veelal afspraken gemaakt over de staat waarin de grond wordt ingebracht. Hierbij worden dan tevens afspraken gemaakt over de verrekening van kosten van het bouw- en woonrijp maken van de grond.

ZELFREALISATIE DOOR EEN WONINGCORPORATIE

Wanneer sprake is van zelfrealisatie van een initiatief met een volledig sociaal huurprogramma (eventueel inclusief maatschappelijke plint) door een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet (woningcorporaties), waarbij in ondergeschikte mate onbebouwde gemeentegrond noodzakelijk is, geldt bovengenoemde uitgangspunten niet. In dat geval zal de gemeente haar gronden inbrengen tegen een vaste grondprijs van € 200 euro per m² terrein. Het gaat hierbij om de inbreng van stroken onbebouwd openbaar gebied of braakliggende gemeentegronden ten behoeve van wijkvernieuwing en/of verdichtingsopgaven in bestaande wijken.

De gemeente levert de grond in huidige staat. De onbebouwde grond die de gemeente inbrengt is dus duidelijk ondergeschikt. Met ondergeschikte mate wordt maximaal 30% van het bouwplan uitgedrukt in m² terrein verstaan. Indien er meer dan 30% grond ingebracht wordt door de gemeente geldt de hierboven omschreven methode 'bepalen grondprijs en verdeling kosten'. Op verzoek van de woningcorporaties is het tevens mogelijk om de grond in te brengen op basis van deze methode indien sprake is van minder dan 30% inbreng van gemeentegrond.

(TERUG)LEVERING OPENBARE RUIMTE

Bij initiatieven van derden kan sprake zijn van nieuw te realiseren openbare ruimte welke na realisatie in eigendom moet worden overgedragen aan de gemeente. De grondprijs van de over te nemen openbare ruimte bedraagt € 1,- totaal.

BEREKENING OMSLAGPERCENTAGE

Berekening omslagpercentage

De berekening van omslagpercentages wordt gebruikt om de grondwaarde te vertalen naar een vergoeding per jaar. De berekening is de basis, bij initiatiefnemers niet zijnde woningcorporaties, voor het bepalen van de:

- o Jaarlijkse huurprijs;
- o Jaarlijkse erfpachtcanon;
- o Rentevergoeding uitgestelde levering
- o Reserveringsrente
- o Optievergoeding

Voor de gemeente is het marktconforme omslagpercentage van belang. Een te laag omslagpercentage betekent een risico op ongeoorloofde staatssteun. Ook is er een risico voor de gemeente dat de inkomsten op termijn de gemeentelijke kapitaalslasten niet dekken, wanneer in de toekomst bijvoorbeeld de rente

stijgt. Ook bestaat het risico, wanneer het omslagpercentage te laag is, dat bij 'rentevergoeding uitgestelde levering' en 'optievergoedingen' partijen niet snel genoeg handelen, omdat de financiële consequenties van hun handelen te laag zijn. De berekening wordt uitgevoerd op basis van de huidige marktrente plus een risico- en kostenopslag.

Uitgangspunten

- o Voor het bepalen van de marktrente wordt uitgegaan van Euribor reeks 12 maanden, waarbij het gemiddelde wordt genomen van de rente van de laatste drie maanden;
- o De risico-opslag bedraagt 1,00%;
- o De kostenopslag bedraagt 0,25%;
- o Het omslagpercentage wordt afgerond op tienden achter de komma;
- o Het omslagpercentage wordt telkens per 1 januari bepaald.

Berekening omslagpercentages woningcorporaties

Voor woningcorporaties worden de omslagpercentages op dezelfde wijze berekend als onder 'algemene berekening omslagpercentages'. Ter stimulering van sociale woningbouw én omdat het risicoprofiel bij woningcorporaties lager wordt ingeschat, gelden voor woningcorporaties echter afwijkende opslagen:

- o De risico-opslag bedraagt 0,25%;
- o De kostenopslag bedraagt 0,10%;

Erfpachtcanon of huurprijs bestaande contracten

In bestaande contracten is voor de herziening van de erfpachtcanon of de huurprijs sprake van verschillende afspraken. In veel gevallen is de volgende afspraak opgenomen: *'als basis voor de herziening zal worden uitgegaan van een naar boven op 0,25 afgerond percentage, gebaseerd op de verhoudingen op de kapitaalmarkt, door de gemeente vast te stellen voor het betreffende jaar'*

Wanneer sprake is van deze passage in bestaande contracten, wordt het percentage tevens bepaald op basis van de systematiek, zoals omschreven bij de *algemene berekening percentage of de berekening percentage woningcorporaties*.

Daarnaast is in deze contracten vaak opgenomen dat canon opnieuw vastgesteld wordt *'indien zij zulks nodig oordeelt'*. De gemeente is daarmee niet verplicht om de canon te herzien. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat de gemeente slechts bijstelt, wanneer uit de berekening blijkt dat er sprake moet zijn van een verhoging van de canon.