

Grondprijzenbrief 2026

Inleiding

Toelichting grondprijzenbrief

In de grondprijzenbrief legt de gemeente Eindhoven jaarlijks de grondprijzen vast. Ook staat beschreven hoe de gemeente Eindhoven de grondprijzen bepaalt en welke uitgangspunten en kaders van toepassing zijn. De grondprijs is sterk afhankelijk van de locatie en de te realiseren functie van de (her)ontwikkeling. Voor alle functies wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen: de grondprijs wordt bepaald door de ontwikkelpotentie van een bepaalde functie op een bepaalde locatie. De gemeente is verplicht om dit te doen. Het niet hanteren van marktconforme grondprijzen is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van staatssteun. De grondprijzen worden veelal residueel en/of comparatief bepaald.

Bij de residuele methode is de grondprijs het verschil tussen de marktwaarde (wat het oplevert) en de stichtingskosten (wat het kost) van het te realiseren vastgoed. Stichtingskosten zijn de bouwkosten en bijkomende kosten. Een voorbeeld van een residuele berekening bij een grondgebonden nieuwbouwoopwoning:

Omschrijving	Bedrag	
Marktwaarde	€ 450.000	incl. btw
Marktwaarde (A)	€ 372.000	excl. btw
Stichtingskosten (B)	€ 320.000	excl. btw
Grondprijs (A-B)	€ 52.000	excl. btw

Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs bepaald door meerdere vergelijkbare transacties, gecorrigeerd naar de specifieke situatie.

De grondprijzen worden per ontwikkeling berekend en juridisch vastgelegd in de anterieure - of koopovereenkomst, behalve in het geval van een openbare selectieprocedure, waarbij de grondprijs het selectie criterium of één van de selectiecriteria is. Dan komt in competitie een marktconforme verkoopprijs tot stand. Voor een aantal specifieke functies, zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw en sportparken, gelden vaste grondprijzen (zie tabel Hoofdstuk 2).

Wijze van gronduitgifte

In de nota grondbeleid 2024 is vastgelegd dat de gemeente na realisatie van een project grip op de grond wil houden. Alleen voor permanente woonfuncties is verkoop van de grond het uitgangspunt. Voor andere functies geldt erfpacht, verhuur, opstalrecht of bruikleen, tenzij er een goede onderbouwing is voor verkoop. Dit laatste is het geval, zie ook Spelregels Grondbeleid 2024, wanneer sprake is van:

- Een grondruil of het aanbieden van vervangende grond om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken;
- Restkavels in een vastgestelde grondexploitatie;
- Multifunctionele ontwikkelingen, waarbij de woonfunctie leidend is;
- Initiatieven van derden, waarbij de gemeente in ondergeschikte mate grond inbrengt om onlogische eigendomssituaties te voorkomen;
- Herstel van oneigenlijk grondgebruik, wanneer het ondergeschikte gemeentegrond betreft en de gronden niet ingezet kunnen worden voor toekomstige herontwikkeling of andere maatschappelijke doelen.

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

Uitgangspunten grondprijsbepaling

Bij het bepalen van de grondprijs hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd. In dat geval gelden de volgende uitgangspunten:

- De grond is technisch bouwrijp. Dat betekent dat de grond vrij is van fysieke belemmeringen en geschikt voor fundering. Waar nodig worden in projecten maatwerkafspraken gemaakt over de uit te voeren werkzaamheden.
- De grond is juridisch bouwrijp. Dat betekent dat alle noodzakelijke juridische procedures en besluiten zijn afgerond, dat privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer en dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen rusten op de grond.
- De grond wordt woonrijp gemaakt door de gemeente. De gemeente voert de, als gevolg van het bouwplan, noodzakelijke (her)inrichtingswerkzaamheden van het openbaar gebied uit.
- De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (per m² kavel, gebruiksoppervlakte (GO), bruto vloeroppervlakte (BVO) of als kavelprijs).
- Bij meting van de gebruiksoppervlakte (GO) of bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt de NEN 2580 gehanteerd.

Als de grond niet bouwrijp wordt geleverd, dan worden de uitgangspunten en daarbij horende financiële consequenties verwerkt in de grondprijs.

De kosten die verbonden zijn aan onder andere de levering en/of het vestigen van een zakelijk recht (zoals o.a. de notariskosten en kadastrale kosten) zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er geldt een minimumbedrag van € 2.150,- voor uitgiftes, gerelateerd aan de genormeerde kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke uitgifte.

BEREKENING 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:

ingesloten buitenruimte;

trappen;

liftkokers;

installatieruimten;

delen onder 1,5 m hoogte.

Voor het bepalen van de grondprijzen hanteert de gemeente de volgende standaarddefinitie:

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.

Vaststelling door College van B&W

De grondprijzenbrief 2026 is door het college van B&W vastgesteld op 20 januari 2026 en blijft geldig totdat het college een nieuwe grondprijzenbrief vaststelt. De gemeente Eindhoven behoudt zich te allen tijde het recht voor om, met een B&W besluit, af te wijken van deze grondprijzenbrief.

Meer informatie

Voor meer informatie over de grondprijzen in de gemeente Eindhoven kunt u contact opnemen met het Ontwikkelbedrijf van de gemeente Eindhoven. Het Ontwikkelbedrijf is bereikbaar via telefoonnummer 14 040.

Prijzenlijst

Prijspeil 1 januari 2026, tenzij anders vermeld.

Prijzen zijn kosten koper en exclusief btw of overdrachtsbelasting.

Woningbouw	Grondprijs
Sociale huurwoningen door een toegelaten instelling	
<i>Appartement tot de kwaliteitskortingsgrens</i>	€ 11.650 per woning
<i>Appartement tot de DAEB-grens</i>	€ 22.425 per woning
<i>Grondgebonden woning tot de DAEB-grens</i>	€ 26.075 per woning
<i>Verplaatsbare sociale huurwoning</i>	€ 200 per m2 bvo of terrein
<i>Inbreng ondergeschikte gemeentegrond (<30%)</i>	€ 200 per m2 terrein
Vrije sector woningbouw	Initiatief- & locatieafhankelijk
Woonwagenvoorzieningen	€ 16.700 per standplaats
Commerciële voorzieningen	Grondprijs
Bedrijventerreinen	Initiatief- & locatieafhankelijk
Kantoren, horeca, retail & leisure (incl. commerciële sport)	Initiatief- & locatieafhankelijk
Maatschappelijke voorzieningen	Grondprijs
Maatschappelijke functies zonder winstoogmerk	€ 185 per m2 bvo of terrein
Maatschappelijke functies met winstoogmerk	
<i>Algemeen</i>	€ 260 per m2 bvo of terrein
<i>Wonen(zorg)</i>	Initiatief- en locatieafhankelijk
Sportparken zonder winstoogmerk	€ 36 per m2 terrein
Overige functies	Grondprijs
Reststroken	Initiatief- & locatieafhankelijk, met een minimum van € 2.150
Pakket- en geldautomaten	€ 2.055 per 5 jaar (huurprijs)
Nutsvoorzieningen	€ 265 per m2 terrein, met een minimum van € 2.150
Garageboxen	€ 2.705 per garagebox
Zendmasten	
<i>Solitaire zendmasten</i>	Jaarlijkse retributie van € 8.450 bij een maximaal perceeloppervlak van 64 m2.
<i>Zend- en ontvangstinstallaties onder hoogspanningsmasten</i>	Jaarlijkse retributie van € 1.325 bij een maximaal perceeloppervlak van 10 m2.
Overbouwingen zonder gebruiksfunctie	Grondwaarde € 1 + vaste vergoeding van € 2.150
Brandstofverkooppunten	Locatieafhankelijke vaste vergoeding + omzet gerelateerde vergoeding
Bouwkundige voorzieningen in de openbare ruimte ¹	€ 300 per m2 terrein, met een minimum van € 2.150
Overig	Initiatief- & locatieafhankelijk, met een minimum van € 2.150

1) Conform het Omgevingsprogramma Ondergrond is het uitgangspunt dit op eigen terrein op te lossen.

Toelichting grondprijzen

Prijspeil 1 januari 2026, tenzij anders vermeld.

Prijzen zijn kosten koper en exclusief btw of overdrachtsbelasting.

Woningbouw

In het vigerende woonbeleid van de gemeente Eindhoven staan de diverse woningbouwcategorieën en uitgangspunten beschreven. Het woonbeleid sluit aan bij de regionale begrippenlijst wonen van de Metropoolregio Eindhoven (hierna: regionale begrippenlijst) en landelijke wet- en regelgeving.

Sociale woningbouw door een toegelaten instelling (woningcorporatie)

Voor sociale woningen gerealiseerd door een woningcorporatie geldt een vaste grondprijs per type woning, zie Hoofdstuk 2. De grondprijzen 'sociale huurwoningen' gelden alleen voor toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (hierna: woningcorporaties), omdat zij op grond van de wet verplicht zijn om prestatieafspraken met de gemeente te maken.

Niet gebouwde auto- en fietsparkeervoorzieningen (maaiveld parkeren) zijn verwerkt in de vaste grondprijs. Gebouwde auto- en fietsparkeervoorzieningen (zowel onder- als bovengronds) zijn maatwerk per project. De parkeeroplossing is afhankelijk van het geldende parkeerbeleid en de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan en verschilt per project.

Verplaatsbare sociale huurwoningen door een toegelaten instelling (woningcorporatie)

Verplaatsbare woningen zijn woningen die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (via wijziging omgevingsplan of afwijking van het omgevingsplan met een BOPA) mogen worden gebouwd en die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor (tijdelijke) verplaatsbare sociale huurwoningen, mits geëxploiteerd door een toegelaten instelling (woningcorporatie), geldt een grondprijs van € 200,- per m² terrein, tenzij het aantal m² bvo groter is dan het aantal m² terrein. Dan geldt de vermelde prijs als prijs per m² bvo. De gronden worden door de gemeente verhuurd aan de woningcorporatie.

Verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties

Als een woningcorporatie binnen 10 jaar na ondertekening van de grondverkoopovereenkomst een sociale huurwoning verkoopt op de vrije markt (prijsgrens sociale koop), dan hanteert de gemeente een bijbetalingsregeling van 15% van de verkoopwaarde. Dit omdat de woning dan niet meer beschikbaar is voor de doelgroep en niet meer in de sociale voorraad valt. Woningen die vallen onder 'verkoop onder voorwaarden'²⁾ behoren niet tot woningen op de vrije markt. Voor deze woningen geldt de bijbetaling alleen indien de voorwaarden komen te vervallen bij verkoop. Dit wordt jaarlijks gemonitord via de prestatieafspraken. NB.: in geval van marktpartijen werkt de gemeente al jarenlang met een boeteregeling, geborgd via de anterieure overeenkomst.

Vrije sector woningbouw

Alle sociale huur- en koopwoningen door een niet-toegelaten instelling, middenhuur woningen, dure huurwoningen, middeldure koopwoningen en dure koopwoningen vallen onder 'vrije sector woningbouw'. De grondprijs wordt residueel bepaald door de gemeente. De gemeente kan ook een selectieprocedure (tender) starten, waarbij in competitie een marktconforme verkoopprijs tot stand komt.

Woonwagenvoorzieningen

De ondergrond voor huurstandplaatsen voor woonwagenvoorzieningen wordt door de gemeente verkocht aan woningcorporatie Wooninc. Wooninc verhuurt de standplaats, eventueel inclusief een woonwagenwoning, aan de woonwagenbewoner. De grondprijs van de huurstandplaats is € 16.700,-.

2) Definitie 'verkoop onder voorwaarden' conform de Woningwet en het Regelement voor Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)

De huurstandplaats wordt door de gemeente bouwrijp geleverd aan Wooninc. De gemeente krijgt na uitgifte van de huurstandplaats aan Wooninc het eerste recht van koop van de ondergrond als Wooninc besluit te verkopen.

Commerciële voorzieningen

Bedrijventerreinen

De gronden op bedrijventerreinen worden uitgegeven in erfpacht, met uitzondering van restkavels op de bedrijventerreinen GDC-Noord, Kapelbeemd & Park Forum West. Deze kavels worden verkocht. Voor bedrijventerreinen wordt de marktconforme grondprijs per locatie residueel en/of comparatief bepaald. De erfpachtcanon wordt op dezelfde wijze als bij verhuur bepaald (zie Hoofdstuk 5 en 6).

Grondprijsbepaling ontwikkellocaties met gemengd grondeigendom

Wanneer sprake is van ontwikkellocaties met gemengd eigendom (gemeente en initiatiefnemer/derde samen) wordt er altijd naar het totale bouwplan gekeken in m2 bvo, zonder onderscheid op wiens eigendom de bebouwing wordt gerealiseerd. Het bouwplan is het totaal aantal m2 bvo, vermeerderd met onbebouwde delen (b.v. binnentuinen) die privaat eigendom zijn na realisatie.

Voor woningcorporaties (toegelaten instellingen) wordt een uitzondering gemaakt op bovenstaande. Zij mogen ook kiezen voor een vaste prijs van € 200 per m2 terrein. Dit geldt alleen indien de woningcorporatie 100% sociale huur realiseert en de inbreng van de gemeentegrond ondergeschikt is (minder dan 30% van het bouwplan). De gemeente levert de grond in huidige staat. Het kostenverhaal is daarna volledig voor rekening van de

Kantoren, horeca, retail & leisure (inclusief commerciële sportvoorzieningen)

De locatie is van grote invloed op de grondprijs van kantoren, horeca, retail en leisure. Voor deze functies worden de grondprijzen daarom per initiatief residueel en/of comparatief bepaald. De grond voor kantoren, horeca, retail en leisure wordt uitgegeven in erfpacht. De erfpachtcanon wordt op dezelfde wijze als bij verhuur bepaald (zie Hoofdstuk 5 en 6).

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke functies zonder winstoogmerk

Maatschappelijke functies zonder winstoogmerk zijn activiteiten of voorzieningen die bijdragen aan het collectieve welzijn, uitgevoerd door organisaties die hun inkomsten volledig inzetten voor hun maatschappelijke doel, zoals o.a. een schouwburg, politiebureau, brandweerkazerne, museum, bibliotheek. Kenmerken zijn o.a.:

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

De gronden worden uitgegeven in erfpacht. De grondprijs geldt als prijs per m2 terrein, tenzij het aantal m2 bvo groter is dan het aantal m2 terrein. Dan geldt de vermelde prijs als prijs per m2 bvo.

Maatschappelijke functies met winstoogmerk

De gemeente rekent voor gronden met maatschappelijke functies met winstoogmerk een vaste grondprijs van € 260,- per m2 bvo. Voorbeelden van maatschappelijke functies met winstoogmerk zijn o.a. praktijkruimtes voor medische beroepen zoals een tandarts of fysiotherapeut, kinderdagverblijven, etc. Voor zorgwoningen geldt dit uitgangspunt niet, dan wordt de grondprijs residueel bepaald. De gronden worden uitgegeven in erfpacht. De vermelde prijs geldt als prijs per m2 terrein, tenzij het aantal m2 bvo groter is dan het aantal m2 terrein. Dan geldt de vermelde prijs als prijs per m2 bvo.

Aanvullende toelichting

Bij het bepalen van de grondprijzen zijn de mogelijkheden in het omgevingsplan van belang. Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheid om onderscheid te maken tussen maatschappelijke functies met of zonder winstoogmerk. Dit terwijl er sprake is van een aanzienlijk verschil in grondprijs. De gemeente maakt daarom nadere privaatrechtelijke afspraken over het gebruik. Is het voor initiatiefnemer toch noodzakelijk om de grond aan te kopen, en stemt het college van B&W daarmee in, dan geldt de

grondprijs voor maatschappelijke functies met winstoogmerk. De initiatiefnemer heeft daarmee de vrijheid om, binnen de grenzen van het omgevingsplan en de vigerende wet- en regelgeving, het gebruik in de toekomst zelf te bepalen.

Sportparken zonder winstoogmerk

De gemeente Eindhoven verhuurt sportvelden (inclusief bijbehorende gebouwen, exclusief kantines) aan verenigingen zonder winstoogmerk. De jaarlijkse huurprijs wordt gebaseerd op de grondprijs. Als een vereniging de sportvoorziening (niet zijnde een gebouw) zelf aanlegt, wordt de ondergrond verhuurd tegen een grondprijs van € 36,- per m2 (prijsspeil 1 augustus 2025). Als de sportvoorziening een gebouw betreft (bijvoorbeeld een kantine) dan wordt de ondergrond in erfpacht uitgegeven. De erfpachtcanon wordt op dezelfde wijze als bij verhuur bepaald. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gehanteerde indexatie in het door B&W vastgestelde sporttarieven dossier van de gemeente.

Overige functies

Reststroken

De gemeente heeft een terughoudend beleid voor het verkopen van reststroken, omdat ze een steeds belangrijkere functie krijgen voor o.a. waterberging en hittestress. Per situatie wordt beoordeeld of verkoop mogelijk is. Verkoop is alleen mogelijk aan particuliere eigenaren van gronden die grenzen aan de reststroken (om versnippering van eigendom te voorkomen). De grondprijs wordt bepaald o.b.v. marktconforme uitgangspunten, met een minimum van € 2.150,-.

Pakket- en geldautomaten

Gronden voor pakket- en geldautomaten in het openbaar gebied worden verhuurd. De eenmalige huurprijs voor de grond bedraagt € 2.055,- voor een periode van 5 jaar voor 3 m2. Elke extra m2 wordt naar rato berekend. Afkoop van de huurprijs vindt in één keer plaats aan het begin van de periode. De inpassing van de automaten is maatwerk per locatie, waarbij de automaat maximaal 6 m2 is.

Nutsvoorzieningen

Voor de realisatie van onder andere transformator-, warmteoverdracht- en glasvezelstations (anders dan de project gerelateerde WKO's e.d.) geeft de gemeente grond voor onbepaalde tijd uit in erfpacht- en/of opstalrecht. Er geldt een vaste grondprijs van € 265 per m2 terrein, met een minimum van € 2.150,-. Uitgifte van de grond vindt van plaats in huidige staat.

Garageboxen

De gemeente heeft in het verleden gronden voor solitaire garageboxen in erfpacht uitgegeven. De gemeente geeft deze erpachters de gelegenheid om de erfpacht af te kopen en daarmee de ondergrond van de garage in eigendom te verkrijgen. De grondprijs bedraagt € 2.705. Als de erfpachter de ondergrond niet wil kopen, dan gelden bij verlenging de volgende uitgangspunten:

- 30-jarige erfpachttermijn;
- De jaarlijkse erfpachtcanon wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage (zie pagina 13);
- De erfpachtcanon moet jaarlijks bij vooruitbetaling worden voldaan;
- Iedere 10 jaar wordt de erfpachtcanon door de gemeente herzien.

Zendmasten

Solitaire zendmasten

Voor het plaatsen van zendmasten, die solitair in de openbare ruimte staan, wordt een recht van opstal gevestigd. Voor dit opstalrecht geldt een jaarlijkse vergoeding van € 8.450,- bij een maximaal perceelpervlak van 64 m2. Als de initiatiefnemer een groter perceel wenst en de gemeente daarmee instemt, volgt een bijbetaling van € 130,- per m2 per jaar. Uitgangspunten:

- Looptijd 10 jaar;
- Onbeperkt aantal providers;
- Hoogte van de zendmast is niet relevant voor de grondprijs;
- Vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI alle huishoudens van het CBS.

Zend- en ontvangstinstallaties onder hoogspanningsmasten

Als een telecominstallatie onder een bestaande hoogspanningsmast wordt geplaatst, wordt de ondergrond verhuurd. Hiervoor geldt een jaarlijkse huur van € 1.325,- bij een maximaal oppervlak van 10 m2. Als de initiatiefnemer een groter perceel wenst en de gemeente daarmee instemt, volgt een bijbetaling van € 130,- per m2 per jaar. Uitgangspunten:

- Looptijd: onbepaalde tijd;
- Onbeperkt aantal providers;
- 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. Het gaat om o.a. luifels, overkappingen en energievoorzieningen op daken. Voorzieningen met een gebruiksfunctie, zoals balkons, vallen hier niet onder. Als de voorziening onderdeel is van een nieuwbouwwontwikkeling, dan maakt het te vestigen opstalrecht of een erfdienstbaarheid onderdeel uit van de grondprijs van het complex.

Brandstofverkooppunten

Bij brandstofverkooppunten voor de realisatie van een benzineverkoop punt wordt de ondergrond verhuurd. De huurprijs bestaat uit een vaste locatieafhankelijke vergoeding te vermeerderen met een volume gerelateerde vergoeding.

Bouwkundige voorzieningen in de openbare ruimte

Voor bouwkundige voorzieningen in de openbare ruimte (o.a. damwanden en groutankers) is het Omgevingsprogramma ondergrond van toepassing. Daarin staat onder andere dat een eventuele bouwkundige voorziening moet worden gerealiseerd op eigen terrein van de initiatiefnemer. Indien aantoonbaar (onderbouwd met technische rapporten) blijkt dat de voorzieningen niet op eigen terrein realiseerbaar zijn, wordt gekeken of deze in de openbare ruimte aangelegd kunnen worden, mits hiervoor voldoende ruimte aanwezig is. Dit wordt per geval beoordeeld door de gemeente. Als de voorziening in de openbare ruimte een constructieve functie heeft (bevindt zich tegen het bijbehorende gebouw), wordt hiervoor een recht van opstal voor onbepaalde tijd gevestigd. Dit recht eindigt wanneer het bijbehorende gebouw wordt gesloopt. Als de grondkering geen constructieve functie heeft voor het bijbehorende gebouw (staat vrij van het gebouw) en niet kan worden verwijderd, wordt geen recht van opstal gevestigd. In beide gevallen geldt een grondprijs van € 300,- per m2 met een minimum van € 2.150,-.

Overig

Voor alle overige functies die niet in deze grondprijzenbrief staan (zoals o.a. opstalrechten voor bruggen, riolering, overige voorzieningen in de openbare ruimte), geldt een marktconforme grondprijs met een minimum van € 2.150,-.

Algemene uitgiftevoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste voorwaarden omschreven voor de uitgifte van gronden door de gemeente bij ontwikkellocaties. Het gaat om initiatieven van marktpartijen die volledig op grond van de gemeente worden gerealiseerd. De beleidsuitgangspunten over gronduitgifte staan in de 'nota grondbeleid' en 'spelregels grondbeleid'.

Het uitgifteproces bestaat uit drie fases die uiteindelijk moeten resulteren in definitieve overdracht van gronden:

- Initiatief fase
- Uitgifteovereenkomst
- Levering

Initiatief fase

Na een positieve beoordeling van een initiatief door de gemeente krijgt de (markt)partij de gelegenheid om het initiatief verder uit te werken en de haalbaarheid te onderzoeken. De gemeente en (markt)partij

sluiten dan een optie- of reserveringsovereenkomst. Dit geeft de (markt)partij een tijdelijk exclusiviteitsrecht op de grond. Dit geldt ook bij selectieprocedures.

Optie- of reserveringsvergoeding

In ruil voor een exclusiviteitsrecht op de grond van de gemeente betaalt een partij een optie- of reserveringsvergoeding aan de gemeente 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 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 voorwaarden (niet limitatief) die hieronder nader worden toegelicht.

Aanbetaling

Na ondertekening van de uitgifteovereenkomst voldoet de koper een aanbetaling van een percentage van de grondprijs. De aanbetaling dient als zekerheidsstelling voor de gemeente als de gronduitgifte niet doorgaat, omdat de gemeente kosten heeft gemaakt. De aanbetaling wordt bij levering verrekend met de grondprijs. Als de levering niet doorgaat, valt de aanbetaling toe aan de gemeente. De gemeente hanteert de volgende aanbetalingspercentages:

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

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 omgevingsplan onherroepelijk is en de grond bouwrijp is gemaakt, dient de initiatiefnemer de grond van de gemeente af te nemen. Onderstaande voorwaarden zijn van toepassing.

Rentevergoeding uitgestelde levering

Als de initiatiefnemer de grond later wenst af te nemen, betaalt de initiatiefnemer een rentevergoeding vanaf het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is en de grond bouwrijp. De rentevergoeding wordt berekend over de grondprijs minus de aanbetaling. De rentevergoeding wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld en is marktconform.

Terugleveringsplicht

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

Nacalculatie

Als het bouwplan uit de omgevingsvergunning in vierkante meters afwijkt van het initiatief waarop de koopovereenkomst gebaseerd is, vindt bij (juridische) levering een bijbetaling plaats op basis van de grondprijs per vierkante meter.

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

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht. Bij de uitgifte van grond in erfpacht houdt de erfpachter de grond en gebruikt hij deze als ware hij de eigenaar is. De gemeente blijft de „bloot eigenaar” en rekent een canon door aan de erfpachter als verschuldigde vergoeding voor het recht van erfpacht. In deze grondprijzen-brief staat beschreven hoe de erfpachtcanon wordt bepaald. De beleidsuitgangspunten over erfpacht staan in de ‘Spelregels grondbeleid 2024’.

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 hoofdstuk 6 ‘omslagpercentage’ wordt toegelicht hoe het percentage bepaald wordt.

Bij erfpacht voor onbepaalde tijd brengt de gemeente periodiek een erfpachtcanon in rekening. De gemeente herzielt de canon elke 5 jaar om de marktconformiteit te borgen. De erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtcanon afgekocht bij aanvang.

Depreciatie

Omdat grond bij erfpacht meer privaatrechtelijke beperkingen kan hebben dan verkochte grond, kan de grondwaarde bij erfpacht worden gecorrigeerd ten opzichte van de verkoopwaarde. Deze correctie wordt depreciatie genoemd. De mate van depreciatie is afhankelijk van een aantal factoren:

- 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.

Per situatie wordt bepaald of depreciatie van toepassing is.

Omslagpercentage

Berekening omslagpercentage marktpartijen

Het omslagpercentage wordt gebruikt om de grondwaarde te vertalen naar een vergoeding per jaar. Het omslagpercentage bepaalt:

- De jaarlijkse huurprijs van een perceel;
- De jaarlijkse erfpachtcanon van een perceel (zie Hoofdstuk 5);
- Rentevergoeding bij uitgestelde levering van een perceel (zie Hoofdstuk 4);
- De reserveringsrente (zie Hoofdstuk 4);
- De optievergoeding (zie Hoofdstuk 4).

De gemeente hanteert een marktconform omslagpercentage. De berekening wordt uitgevoerd op basis van de huidige marktrente plus een risico- en kostenopslag. Uitgangspunten:

- 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;
- De risico-opslag bedraagt 1%;
- De kostenopslag bedraagt 0,25%;
- Het omslagpercentage wordt afgerond op tienden achter de komma;
- Het omslagpercentage wordt telkens per 1 januari bepaald.

Berekening omslagpercentage woningcorporaties en maatschappelijke functies zonder winstoogmerk

Voor woningcorporaties en maatschappelijke functies zonder winstoogmerk worden de omslagpercentages op dezelfde wijze berekend als onder ‘algemene berekening omslagpercentages’. Ter stimulering van sociale woningbouw én maatschappelijke functies zonder winstoogmerk, gelden echter afwijkende opslagen:

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

