

# Grondprijzen 2019



## Inleiding

De gemeente Utrecht kiest waar mogelijk voor een faciliterend grondbeleid. Bij gebiedsontwikkelingen waar gekozen is voor een actief grondbeleid en de gronden in eigendom zijn van de gemeente Utrecht worden tegen een marktconforme grondprijs de gronden in erfpacht uitgegeven c.q. verkocht aan private partijen (bij commerciële functies). Het voorliggende document bevat achtergrondinformatie over en een onderbouwing van de in 2019 te hanteren grondprijzen. Het is een kader met richtlijnen voor het bepalen van de grondprijzen bij de uitgifte van bouwrijpe grond. Daarnaast vormt dit het kader waarbinnen de grondprijzen in de grondexploitaties worden vastgesteld. Bij grondverkoop/uitgifte zal bij voorkeur worden gewerkt op basis van een openbare tender. Indien dit niet mogelijk of gewenst is zal een marktconforme (getaxeerde) grondprijs worden gehanteerd. Elke uitgifte wordt individueel beoordeeld.

De “Grondprijzen 2019” zijn geactualiseerd t.o.v. 2018 door ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, beleidswijzigingen en inflatiecorrectie (indexeringen). De resultaten uit de actualisering van het Actieplan Middenhuur zijn in deze grondprijzenbrief verwerkt. Voor wat betreft Middenhuur is de boven- en ondergrens aangepast als mede de minimale grondprijzen voor appartementen en grondgebonden woningen.

Daarnaast is in dit document “Grondprijzen 2019” rekening gehouden met het nieuwe coalitieakkoord. Gevolgen voor de grondprijzen die voortvloeien uit onder andere de nieuwe Prestatieafspraken met de corporaties (denk daarbij aan de afdracht economische meerwaarde en de hoogtefactor bij appartementen) en de nieuwe Woonvisie zijn ook verwerkt in dit document. De nieuwe Woonvisie en de nieuwe Prestatieafspraken moeten nog worden vastgesteld. Vaststelling van deze documenten is randvoorwaardelijk voor de betreffende passages in de grondprijzenbrief 2019 die hierna verwijzen. Tevens heeft het thema duurzaamheid een prominente plaats ingenomen binnen gronduitgifte en dit document.

Het afgelopen jaar heeft de positieve ontwikkeling op de vastgoedmarkt zich verder voortgezet en de hoogste bouwproducties van na de crisis bereikt. De verkoopprijzen van woningen bereikten hoogten die ver boven de waarden van voor de crisis lagen. Er is sprake van een (te) krappe markt waarbij de productie achterblijft bij de vraag. Dat uit zich niet alleen in de vrije sector koop, maar ook op de midden- en sociale huurmarkt. Wachttijden lopen op en de huurprijzen per m<sup>2</sup> stijgen. De ontwikkelingen op de middenhuurmarkt (woningen met een kale huur tussen de € 720 en € 966 per maand) heeft geleid tot nieuw beleidskader.

Commercieel vastgoed.

Kantoren

Het herstel op de kantorenmarkt heeft doorgezet. Het leegstandspercentage van de Utrechtse kantoren is gedaald van 11,6% in 2016 naar 5,6% in 2019: het laagste leegstandspercentage sinds 2007. Ondanks het feit dat nog gesproken kan worden van een ruime markt is sprake van schaarste aan kwalitatief hoogwaardige kantoorroimte op de beste locaties (i.c. Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum). De tophuur in Utrecht is gestegen naar zo'n € 275 per m<sup>2</sup> en ligt daarmee nu weer boven de

niveaus in Rotterdam en Den Haag. De bovenkant van de bandbreedte in de grondprijs voor kantoren is als gevolg hiervan opgetrokken van € 1.250 per m<sup>2</sup> bvo naar € 1.400 per m<sup>2</sup> bvo.

### Bedrijven

De vraag naar bedrijfskavels is aangetrokken. De huurprijzen in dit segment zijn echter redelijk stabiel. De onderkant van de bandbreedte is gecorrigeerd voor inflatie en gebracht op € 216,- per m<sup>2</sup>

Door de residuele grondwaardemethodiek toe te passen worden ontwikkelingen in de vastgoedmarkt verdisconteerd in de grondprijzen die de gemeente Utrecht hanteert bij uitgifte/ verkoop van gemeentelijke gronden. Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies, zoals "*sociale woningbouw*", enkele categorieën "*middenhuur*", en "*bijzondere doeleinden*", uitgegaan van een **marktconforme grondprijs**. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal **residueel** bepaalde, grondprijs. Voor sociale woningbouw, enkele categorieën middenhuur woningen en bijzondere doeleinden gelden **vaste (normatieve) grondprijzen**.

In dit document wordt in hoofdstuk 1 kort het beleidskader geschetst, waarna in hoofdstuk 2 de grondprijzen voor de verschillende typen vastgoed worden behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de particuliere ontwikkelingen, waarbij initiatiefnemer en gemeente (privaatrechtelijke) afspraken dienen te maken over bijvoorbeeld kostenverhaal, conversie van erfpachtvoorwaarden of economische meerwaarde. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de algemene uitgangspunten met betrekking tot vergoedingen en indexeringen beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de financiële gevolgen voor de gemeente Utrecht en de verschillen ten opzichte van de grondprijzen in 2018.

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	2
Inhoudsopgave .....	4
1)    Beleidskader .....	6
1.1    Gemeentelijk beleid: eigendom en erfpacht.....	6
1.2    Uitgangspunten grondprijzen .....	7
1.3    Staatssteunregels .....	8
1.4    Duurzaamheid.....	8
2)    Gronduitgifte van gemeentegrond.....	11
2.1    Wonen.....	11
2.2    Kantoren .....	19
2.3    Bedrijven .....	21
2.4    Detailhandel, horeca en leisure .....	22
2.5    Hotels en Short stay.....	24
2.6    Parkeren.....	25
2.7    Maatschappelijke functies (bijzondere doeleinden).....	25
2.8    Overige functies .....	27
2.9    Snippergroen.....	28
2.10    Nutsvoorzieningen en Warmte-Koude-Opslag (WKO) .....	29
3)    Particuliere initiatieven (op private of erfpachtgrond).....	30
3.1    Utrechts Plan Proces (UPP) en gemeentelijk kostenverhaal .....	30
3.2    Economische meerwaarde bij herontwikkeling op erfpachtgrond .....	32
3.3    Economische meerwaarde bij wijzigingen op erfpachtgrond .....	37
3.4    Functiewijziging sociale woningbouw.....	38
3.5    Conversie van erfpacht naar vol eigendom .....	39
4)    Vergoedingen en indexeringen .....	41
4.1    Reserveringsvergoeding voor exclusiviteit.....	41
4.2    Waarborgsom van 10%.....	41
4.3    Boeterente bij vertraging .....	41
4.4    Indexering grondprijs .....	42
4.5    Disconteringsvoet.....	42
4.6    Aktetekening .....	43
5)    Wijzigingen, samenvatting en financiële gevolgen .....	44

## Grondprijzen 2019

5.1	Wijzigingen t.o.v. 2018.....	44
5.2	Ontwikkelingen vastgoedmarkt.....	44
5.3	Samenvatting grondprijzen.....	45
5.4	Financiële gevolgen gemeente Utrecht.....	47

## 1) Beleidskader

### 1.1 Gemeentelijk beleid: eigendom en erfpacht

In de nota Het Utrechts Grondbeleid<sup>1</sup> is het kader van het gemeentelijk grondbeleid vastgelegd en worden onder meer het uitgiftebeleid en de methoden om tot een grondprijsbepaling te komen nader toegelicht. Grondverkoop / uitgifte kan plaatsvinden door uitgifte aan één specifieke partij of door een vorm van tenderen. Hierbij zijn verschillende methoden van tenderen mogelijk, variërend van een meervoudige onderhandse uitnodiging, een tender met een voorafgaande selectie van partijen, tot een openbare tender, al dan niet gecombineerd met een onderhandelingsmodel. In het kader van de grondverkoop / uitgifte wordt, aan de hand van het gemeentebestuur en de specifieke omstandigheden van het geval, bekeken wat het meest wenselijk is, waarbij tevens wordt bekeken of het noodzakelijk is dit vooraf bekend te maken.

De gemeente geeft invulling aan haar regierol via meervoudige sturing. Het gaat kortom om het op maat inzetten van een breed publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium, waarbij we op voorhand geen instrumenten uitsluiten. Per gebied en locatie wordt de rol van de gemeente vastgesteld. Soms is de gemeente dan partner in ontwikkeling, soms vervult zij een regierol, en op andere momenten is het loslaten en beperkt de taak van de gemeente zich tot het toetsen aan bestemmingsplannen en het verhalen van gemeentelijke (plan)kosten en planschade.

Gronden die in eigendom zijn van de gemeente Utrecht worden voor een marktconforme grondprijs verkocht of in erfpacht uitgegeven (bij commerciële functies).

Eind januari 2015 heeft de Utrechtse gemeenteraad besloten om gronden bestemd voor (vrije sector) woningen niet meer in erfpacht uit te geven, maar in volle eigendom te leveren<sup>2</sup>. Tevens biedt de gemeente sinds 2016 aan bestaande erfpachters van koopwoningen de mogelijkheid aan om hun erfpachtrecht om te zetten naar een volledig eigendomsrecht (zie paragraaf 3.5). Mede op basis daarvan gelden voor de verkoop van gronden welke zijn bestemd voor vrije sector woningen de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden van de gemeente Utrecht 2014.

Gronden bestemd voor sociale woningbouw, (midden) huurwoningen en commerciële functies, zoals kantoren en bedrijven, worden nog wel in erfpacht uitgegeven (conform de Algemene Voorwaarden 1989, met een eeuwigdurend erfpachtrecht waarbij de canon wordt afgekocht). De afkoop van de canon is gelijk aan de marktconforme grondwaarde. De erfpachter betaalt de grondprijs die hoort bij hoort bij de bestemming en gebruik van het geen op deze grond gerealiseerd kan worden. Bij een latere uitbreiding of functiewijziging kan de grondprijs worden aangepast als daardoor (een economische meerwaarde ontstaat).

<sup>1</sup> In 2017 geactualiseerd en in 2018 vastgesteld.

<sup>2</sup> Zie raadsbesluit 14.059297 d.d. 29 januari 2015 <http://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=utrecht&agendaid=38ae1aa1-0105-4963-a90b-0e969e54f9bd&FoundIDs=&afdelingid=00000000-0000-0000-0000-000000000000>

## 1.2 Uitgangspunten grondprijzen

De grondprijzen en normen zijn gebaseerd op trends, ervaringen en ontwikkelingen in de betreffende vastgoedmarkten. De “Grondprijzen 2019” zijn tot stand gekomen in afstemming met diverse deskundigen binnen de gemeente Utrecht en er is gebruik gemaakt van extern verkregen informatie van makelaars, taxateurs, adviseurs en diverse platforms.

Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies (zie hieronder), uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Dat wil zeggen dat bij de betreffende *functie* en voor de betreffende *locatie* onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs. Voor een aantal specifieke functies, zoals “*sociale woningbouw*”, “*middenhuurwoningen*” en “*bijzondere doeleinden*” gelden vastgestelde grondprijzen.

Door de residuele grondwaardemethodiek toe te passen worden ontwikkelingen in de vastgoedmarkt verdisconteerd in de grondprijs.

Voor de “Grondprijzen 2019” geldt in beginsel als uitgangspunt dat bouwrijpe grond wordt geleverd, dat wil in elk geval zeggen dat:

- de grond geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- er geen bijzondere belemmeringen zijn die het gebruiksrecht beperken;
- bebouwing tegen *normale* bouwkosten mogelijk is.

De kosten van (aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen maken bij de residuele berekening onderdeel uit van de bouwkosten. Ook de opbrengsten worden meegenomen in de residuele berekening van de grondwaarde. Bij beperkingen van de gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld bij een talud, zal een nader te bepalen correctie op de grondprijs worden toegepast. Grondprijzen worden mede bepaald door de locatie en de aard van de ontwikkeling. Dit vereist maatwerk. Dit document vormt daarvoor het kader. Afwijkingen van dit kader zullen moeten worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Grond voor tijdelijke functies wordt door de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) ter beschikking gesteld. Doorgaans gebeurt dit op basis van een huurcontract, met eventueel een afhankelijk recht van opstal daarop gevestigd. De huurprijs komt veelal tot stand op basis van een rentepercentage van de marktwaarde van de grond.

### 1.3 Staatssteunregels

Staatssteun is een belangrijk onderdeel van het Europese mededingingsbeleid. De Europese Commissie, die namens de EU toezicht houdt op de naleving van de staatssteunregels, heeft in 2016 een Mededeling over het begrip staatssteun gepubliceerd, die dient als een leidraad voor het staatssteunrecht <sup>3</sup>. De Mededeling van de Europese Commissie uit 1997 betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties is daarmee komen te vervallen.

Voor het bepalen van een staatssteunrisico is van belang om te bepalen of vastgoedtransacties onder marktconforme condities worden uitgevoerd. In de Mededeling uit 2016 worden meerdere methoden aangegeven om te bepalen of sprake is van de verkoop van gronden op marktconforme condities.

Die methoden zijn:

- Pari passu-beginsel (transactie op voet van gelijkheid); of
- een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of;
- benchmarking; of
- op basis van een algemeen aanvaarde waarderingsmethode (hieronder valt de taxatie door een onafhankelijke deskundige).

De meest gehanteerde methoden zijn het waarderen van de grondprijs op basis van een algemeen aanvaarde waarderingsmethode (hieronder valt de taxatie door een onafhankelijke deskundige) dan wel een open en onvoorwaardelijke biedprocedure.

Voor uitgiften van grond met een commerciële grondslag zal, voorafgaand aan de uitgifte, een taxatie worden gevraagd aan een onafhankelijk deskundige, tenzij de waarde op voorhand kan worden bepaald, bijvoorbeeld omdat er voldoende referenties zijn.

De publicaties en ontwikkelingen in de besluitenpraktijk van de Europese Commissie en de jurisprudentie van het Gerecht van de Europese Unie en het Hof van Justitie over dit onderwerp worden nauwgezet gevolgd.

### 1.4 Duurzaamheid

Gezien de maatschappelijke opgave om tot een duurzame samenleving te komen is de noodzaak van duurzaam bouwen groot. Om ervoor te zorgen dat de bebouwde omgeving geen nadelige invloed veroorzaakt op de leefbaarheid van de stad is duurzaamheid een thema dat binnen gemeente Utrecht een prominente plaats inneemt binnen gronduitgifte.

Duurzaamheid is een van de selectiecriteria bij een openbare selectieprocedure (tender). Er zijn op de hoofdcategorie "duurzaamheid" meerdere onderdelen waarop een plan getoetst wordt zoals energie, circulair en diervriendelijk (ver)bouwen en duurzame exploitatie en toegankelijkheid. Op het onderdeel circulair bouwen wordt nader ingegaan omdat de raad heeft aangegeven dat circulair bouwen de norm is. Daarnaast zal ook op het onderdeel diervriendelijk (ver)bouwen nader worden ingegaan.

---

<sup>3</sup> Mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip Staatssteun van 19 juli 2016, 2016 C 262-01



### Circulair bouwen

Onder “circulair bouwen” wordt het volgende verstaan: het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen of ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.

Binnen Utrecht heeft de gemeenteraad in 2016 de motie circulair bouwen<sup>4</sup> aangenomen waarin de raad aangeeft dat circulair bouwen de norm is. Sinds 2017 heeft circulair bouwen een prominenter rol binnen openbare selectieprocedures gekregen.

### Bij nieuwe gronduitgiften

Bij nieuwe gronduitgiften zal de gemeente marktpartijen via openbare tenders circulair bouwen stimuleren door gebruik te maken van een MPG-score. Hoe lager de MPG-score hoe hoger de waardring op dit onderdeel.

MPG score (Milieu Prestatie Gebouw) geeft aan hoeveel milieuschade ontstaat vanuit de toegepaste materialen in een gebouw. Hierbij geldt: Hoe lager de MPG-score, hoe kleiner de milieuschade vanuit materiaalgebruik. De MPG-score wordt uitgedrukt in een schaduwprijs per m<sup>2</sup> bvo per jaar (€/m<sup>2</sup>bvo.jr). De schaduwprijs is een fictief bedrag dat aangeeft hoeveel economische activiteit het zou kosten om de toegebrachte milieuschade ongedaan te maken, Voor woningbouw wordt de MPG-score gecombineerd met de EPC-score, zodat partijen die energieneutraal of nul op de meter willen bouwen met gelijkmatige inspanning ook aanspraak kunnen maken op deze regeling.

Wanneer men circulair bouwt daalt de MPG-score, bijvoorbeeld omdat materialen toegepast worden die reeds geproduceerd zijn en dus bijna geen extra milieuschade veroorzaken bij de toepassing ervan in de nieuwe bebouwing.

Per 1 januari geldt voor de MPG score een maximale grenswaarde, zoals aangegeven in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit 2012. Deze is €1,0/m<sup>2</sup>bvo.jr. In de praktijk voldoen bijna alle gebouwen aan deze waarde, waardoor de landelijke grenswaarde geen sturende werking heeft, en er dus geen vraag ontstaat naar milieuvriendelijke, innoverende materialen t.b.v. de MPG. Pas wanneer een strenge MPG grenswaarde wordt geïntroduceerd zal de markt hier op acteren, en zal de vraag naar milieuvriendelijke en circulaire materialen stijgen. Dit biedt kansen voor de gemeente Utrecht om een versnelling van deze ontwikkeling te bewerkstelligen.

Er wordt bij utiliteitsbouw geen onderscheid gemaakt tussen verschillende energieprestatieniveaus. Omdat de onzekerheid groter is, is de spreiding in de MPG scores wat breder.

---

<sup>4</sup> Zie motie 2016/252: Motie Circulair bouwen.

### Diervriendelijk (ver)bouwen

Onderdeel van een openbare tender is de uitwerking van maatregelen voor diervriendelijk bouwen. Deze maatregelen moeten zo concreet mogelijk worden uitgewerkt, waarbij moet worden uitgelegd waarom de gekozen voorziening op de bepaalde locatie het meest passend is. Het is belangrijk dat er wordt ingezet op het bevorderen van inheemse flora en fauna, het bevorderen van exoten dient vermeden te worden. Het verdient voorkeur om gebruik te maken van de Utrechtse Soortenlijst . Een goede aansluiting met omliggend groen is voor de ecologie relevant en leidt tot hogere waardering op dit onderdeel.

## 2) Gronduitgifte van gemeentegrond

Bij gronduitgifte van gemeentegrond is de algemene regel dat grondprijzen residueel worden bepaald; de bandbreedtes die in dit document “Grondprijzen 2019” staan vermeld zullen veelal voldoende flexibiliteit bieden om grondprijzen residueel op maat te kunnen bepalen, afhankelijk van de specifieke marktpotentie en de situatie ter plekke. Uitgangspunt is dat uitgifte van gemeentegrond plaatsvindt op basis van een openbare tender. In principe zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijke deskundige, tenzij er voldoende referenties zijn.

Tenzij nadrukkelijk anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen de per 1 januari 2019 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (BTW), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste erfpachtgrondwaarden. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing is. Voor deze segmenten is een residuele grondwaardebepaling lastig omdat het vastgoed geen objectief te bepalen waarde kent of een lage economische waarde waardoor de residuele grondwaardebepaling op onder de minimale erfpachtgrondwaarde of lager zou uitkomen. Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve erfpachtgrondwaarde.

Grondprijzen worden, mede bepaald door de locatie en de aard van de ontwikkeling. Dit vereist maatwerk. Dit document vormt daarvoor het kader. Afwijkingen van dit kader zullen moeten worden voorgelegd aan het college van burgmeester en wethouders voor zover passend binnen het financiële kader. Afwijkingen die financiële gevolgen hebben voor het financiële kader moeten worden voorgelegd aan de raad.

Sinds 1 februari 2015 levert de gemeente Utrecht gronden die bestemd zijn voor vrije sector koopwoningen in volle eigendom. Erfpacht blijft wel van toepassing bij de overdracht van gronden bestemd voor niet-vrij verhandelbare koopwoningen, sociale huurwoningen en (midden) huurwoningen. Ook blijft erfpacht van toepassing bij commercieel vastgoed en bij projecten waarbij de woningen deel uitmaken van een winkelcentrum (de realisatie van een winkelcentrum, gecombineerd met woningen).

### 2.1 Wonen

Utrecht groeit hard. Hoewel de nieuwbouw flink aantrekt, kampt de woningmarkt met toenemende schaarste. In Utrecht-stad is de druk op woningen (grondgebonden en appartementen) tot € 400.000,- zo groot dat men er vrijwel niet meer tussen komt. Maar niet alleen in Utrecht-stad. De gehele regio loopt tegen hetzelfde probleem aan.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Bron: Brecheisen, Rondetafelgesprek over de woningmarkt 1<sup>e</sup> kwartaal 2019, 2 april 2019.

## Grondprijzen 2019

In 2030 verwacht de stad 60.000 inwoners meer dan nu – een enorme groei. Het merendeel van deze groei wil Utrecht binnen de bestaande bebouwing huisvesten.

De woningmarkt is op te delen in vrije sector koop- en huurwoningen en sociale huurwoningen. Sinds enkele jaren heeft de gemeente Utrecht nog een extra categorie: de middenhuur woningen. Ook onder de woningmarkt vallen studentenwoningen, woonwagens en woonboten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de grondprijzen. Deze wordt vervolgens per categorie daarna toegelicht.

Tabel: Grondprijzen woningbouw, prijspeil 1 januari 2019

CATEGORIE	Op basis van	GRONDPRIJS, ex btw
<b>1) Vrije sector Koopwoningen</b>		<b>Per woning</b>
Eengezinswoningen	V.O.N.- prijs	Residueel, quote 25% - 45% (>> € 45.000)
Meergezinswoningen	V.O.N.- prijs	Residueel, quote 12% - 35% (>> € 37.000)
<b>2) Particulier opdrachtgeverschap</b>		<b>Per m<sup>2</sup> grond</b>
Rijwoning	m <sup>2</sup> kavel	€ 600 - € 1.000
Twee onder één kapwoning	m <sup>2</sup> kavel	€ 450 - € 800
Vrijstaande woning	m <sup>2</sup> kavel	€ 400 - € 800
<b>3) Huurwoningen</b>		<b>Per woning</b>
Eengezinswoningen – middenhuur	Huur pm € 720,42 – € 966,15	Residueel, ≥ € 70.000
Eengezinswoningen - dure huur	Huur pm > € 966,15	Residueel, ≥ € 75.000
Meergezinswoningen – middenhuur	Huur pm € 720,42 – € 966,15	Residueel, ≥ € 30.000
Meergezinswoningen - dure huur	Huur > € 966,15	Residueel, ≥ € 35.000
<b>4) Sociale huur</b>		<b>Per woning</b>
Eengezinswoning (H2 – categorie)	Huur pm < € 651	Vast, € 22.179
Eengezinswoning (H3 – categorie)	Huur pm € 651 - € 720,42	Vast, € 32.685
Meergezinswoning (H2 – categorie)		Zie tabel onder kopje "Sociale huur"
		Zie tabel onder kopje "Sociale huur"
Meergezinswoning (H3 – categorie)		
<b>5) Studentenwoningen</b>		
Onzelfstandig eenheid	Huur cf puntenstelsel	Residueel, ≥ € 5.000
Zelfstandige eenheid	Huur cf puntenstelsel	Residueel, ≥ € 6.000
<b>6) Woonwagenstandplaatsen</b>		<b>€/ standplaats</b>
Huurstandplaats	Huurwoning EGW H2 * 1,25	€ 27.724
<b>7) Woonboten ligplaatsen</b>		<b>€/ ligplaats</b>
Waterkavel	Afhankelijk van locatie en voorzieningen	Residueeel, ≥ € 40.000

### Vrije sector koopwoningen

Gronden voor vrije sector koopwoningen worden sinds februari 2015 in **volle eigendom** geleverd. Bij projecten waarbij minder dan 70% van de bebouwing is bestemd voor (vrije sector) koopwoningen blijft erfpacht van toepassing.

## Grondprijzen 2019

Voor de projectmatige woningbouw wordt de grondprijs residueel bepaald. Voor de **residuele grondwaardeberekening** worden van de VON-prijs (of beleggingswaarde) de bouw- en bijkomende kosten (inclusief algemene kosten, winst en risico) afgetrokken, waarna het bedrag resteert dat aan de grond kan worden toegerekend. Voor de bouw- en bijkomende kosten worden per type woning specifieke kengetallen c.q. ervaringscijfers gehanteerd. Door een residuele grondwaardeberekening te hanteren houdt de gemeente in haar grondprijsbeleid rekening met bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid en circulariteit. Per locatie wordt bekeken welke typen woningen zijn voorzien, welke VON-prijzen (en/of beleggingswaarden) haalbaar zijn en wat de residueel bepaalde, bijbehorende grondwaardes zouden moeten zijn. Voor de **eengezinswoningen geldt een minimale grondprijs van € 45.000 per woning** en voor de **meergezinswoningen is de minimale grondprijs € 37.000 per woning**. Voor de middenhuurwoningen is met betrekking tot de grondprijzen rekening gehouden met de gevolgen van het nieuwe beleidskader van 7 december 2017.

De grondprijs voor woningbouwkavels die in de marktsector projectmatig ontwikkeld worden ten behoeve van particulieren, dan wel beleggers, kan worden uitgedrukt in een percentage van de Vrij Op Naam (VON)-prijs (dan wel de beleggingswaarde), de zogenaamde **grondquote**. Aan de grondquote ligt een genormeerde residuele grondwaardeberekening ten grondslag. De grondquotes liggen ten opzichte van vorig jaar op een gelijk percentage, namelijk tussen de 25% en 45% voor eengezinswoningen en tussen 12% tot 35% voor de meergezinswoningen. De verklaring hiervoor is dat weliswaar de VON-prijzen zijn gestegen in Utrecht, maar datzelfde geldt voor de bouw- en bijkomende kosten.

### Vrije sector: (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Gronden voor vrije sector koopwoningen worden in **volle eigendom** geleverd.

Voor de vrije kavels wordt een prijs per m<sup>2</sup> grondoppervlak gehanteerd. De m<sup>2</sup> prijs ligt, afhankelijk van het woningtype, tussen de **€ 400 en € 1.000**, exclusief BTW.

De m<sup>2</sup> prijs wordt bepaald aan de hand van de kavelgrootte, de locatie, ligging, bebouwingsmogelijkheden en stedenbouwkundige randvoorwaarden. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat, naarmate de kavel in oppervlakte toeneemt, de prijs per m<sup>2</sup> daalt. Voor de bepaling van de kavelprijzen is niet van belang of sprake is van particulier opdrachtgeverschap dan wel collectief particulier opdrachtgeverschap. De berekeningswijze en m<sup>2</sup> prijs zijn in beide gevallen gelijk. De verkoopprijzen van de vrije kavels worden bij de start van elk project vastgesteld en jaarlijks bijgesteld met een index van 2% per jaar.

### Middenhuurwoningen

De vraag naar vrije sector huurwoningen, met name in het zogenaamde middenhuursegment, met kale huurprijzen tussen de **€ 720,42 en € 966,15 per maand (prijsspeil 1-1-2019)**, is groot en ook in dit marktsegment is de vraag vele malen groter dan het aanbod. Op dit moment bedraagt het aandeel vrije sector huurwoningen in Utrecht naar verwachting ruim 8% van de totale woningvoorraad. Dit betreft voornamelijk appartementen. Uitgaande van verschillende scenario's ligt de potentiële vraag naar vrije sector huurwoningen de komende 10 jaar tussen de 1.700 en 2.700 woningen per jaar (Stec Groep, december 2015 ).

De krapte op de markt in het middenhuursegment leidt in een aantal gevallen tot hoge huren per m<sup>2</sup>, waardoor de middenhuurwoningen niet terecht komen bij de doelgroep. De inkomensgrens voor middenhuur wordt jaarlijks aangepast en uitgesplitst in een eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met €55.000,- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met €65.000,-<sup>6</sup>. De gemeente zet zich via het Actieplan Middenhuur in om de bouw van middenhuurwoningen te stimuleren. Eén van die stimuleringsmaatregelen is de vaste verlaagde grondprijs<sup>7</sup>. Een andere maatregel is de keuze om bij gemeentelijke grondexploitaties, daar waar mogelijk, het realiseren van middenhuurwoningen als voorwaarde of als extra pluspunt op te nemen in de tender. De huidige marktontwikkelingen vragen echter om meer regelgeving rond dit product. Als gevolg van het te geringe aanbod in relatie tot de vraag ontstaat op enkele locaties een te hoge huurprijs per m<sup>2</sup> en daarmee een mismatch tussen product en prijs.

Om de kwaliteit en de kwantiteit van middenhuurwoningen te bevorderen geldt het d.d. 7 december 2017 door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader "Actieplan Middenhuur". Het beleidskader omvat in relatie tot het grondprijnsbeleid de volgende uitgangspunten:

- Een bovengrens van de (kale) huurbandbreedte van € 966,15 (prijspeil 1-1-2019), jaarlijks te indexeren met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) 'alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode' op basis van de reeks 2015 = 100, en een ondergrens ter hoogte van de liberalisatiegrens (thans € 720,42);
- Een jaarlijkse maximale huurverhoging gelijk aan inflatie volgens de 'jaar-op-jaarmethode' van CPI-alle huishoudens' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%;
- Een maximale huurprijs (naar rato van het werkelijke aantal m<sup>2</sup> gbo) koppelen aan het gebruikersoppervlak (GBO), van minimaal 50 m<sup>2</sup> bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m<sup>2</sup> GBO bij een kale huur van € 966,15 per maand;
- Voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied<sup>8</sup>', een gebruikersoppervlak (GBO) van minimaal 40 m<sup>2</sup> bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 60 m<sup>2</sup> GBO bij een kale huur van € 966,15 per maand;
- Een exploitatietermijn als middenhuurwoning van minimaal 20 jaar.

De essentie is, dat waar met de gemeente afspraken worden gemaakt over middenhuur, deze woningen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Actieplan. In tenders en anterieure overeenkomst leggen we een aandeel middenhuur vast waarvoor de oppervlakte-eisen gelden (50-80 m<sup>2</sup> GBO, enz.); daarbuiten is de verhouding tussen huurprijs en oppervlakte vrij.

N.B. Doordat de bovengrens van middenhuur geïndexeerd wordt met CPI en de huren met maximaal CPI+1% kan het gebeuren dat de huur boven de bovengrens uitgroeit. Dit is geen reden om de huurstijging op dat moment tot CPI te beperken. Vertrekpunt is de situatie op het moment van afspraken (bandbreedte, huurprijs, huurprijsstijging, exploitatieduur).

Omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid heeft het college van B&W de bevoegdheid om af te wijken van de toepassing van het Actieplan Middenhuur.

De gehele tekst van de actualisatie Actieplan Middenhuur, inclusief Raadsnotie, staat online:

<https://www.utrecht.nl/nieuws/artikel/utrechts-beleid-voor-middenhuurwoningen-online/> .

<sup>6</sup> Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019.

<sup>7</sup> Locaties voor middenhuurwoningen worden – net als locaties voor andere woningbouw-categorieën – zoveel mogelijk getenderd. Daarbij gelden de grondprijzen uit de tabel op pagina 12 als minimum voor de grondexploitatie. De uiteindelijke grondprijs die wordt geboden in de tender zal onder andere afhankelijk zijn van het door de belegger gewenste rendement voor de betreffende locatie en de bouwkosten.

<sup>8</sup> Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht, Stec Groep, 2017. In dit rapport staat een kaartje waarop deze gebieden zijn aangegeven.

## Grondprijzen 2019

Het grootste deel van het transactievolume in dit segment komt van Nederlandse institutionele en particuliere beleggers, maar de belangstelling vanuit het buitenland neemt toe. Utrecht staat daarbij met Amsterdam in de top van de wensenlijst. Dat zal de komende jaren niet anders worden. Utrecht is immers de snelst groeiende gemeente van Nederland.

Bij de overdracht van gronden bestemd voor (midden)huurwoningen blijft het erfpachtstelsel van toepassing.

Eengezinswoningen: De grondprijs voor een grondgebonden woning (eengezinswoning) in de middenhuur wordt **residueel** bepaald, waarbij een minimum grondprijs van € 70.000,- geldt. De residueel te bepalen grondprijs is onder andere afhankelijk van grootte en huurprijsniveau van de betreffende woning. Bij eengezinswoningen in de middenhuur wordt uitgegaan van het maximum woonoppervlak conform actieplan middenhuur zodat de huurprijs aan de bovenkant van de bandbreedte zit, een en ander in combinatie met een laag bruto aanvangsrendement (BAR) waarmee beleggers thans genoeg nemen. Uit de residuele berekening volgt dat daarmee een hogere grondprijs wordt betaald voor de grond.

Meergezinswoningen: De grondprijs van een meergezinswoning in de middenhuur wordt eveneens residueel bepaald, waarbij een minimum grondprijs geldt van € 30.000,-. Zoals het Actieplan Middenhuur aangeeft zijn huurprijs en woningoppervlakte aan elkaar gekoppeld, in die zin dat een hogere huurprijs mag worden gevraagd naarmate het woonoppervlak (m<sup>2</sup>GBO) van de woning toeneemt.

### Dure huurwoningen

In de Dure Huur-categorie (DH) is de residueel berekende grondprijs het uitgangspunt, waarbij voor grondgebonden woning een minimum geldt van € 75.000,- en voor meergezinswoningen een minimum van € 35.000,-. Bij Dure Huur-categorie geldt hetzelfde als bij middenhuur wat betreft de oorzaak van de hoge stijging van de minimum grondprijs ten opzichte van 2018.

### Sociale woningbouw

Bij de uitgifte van percelen grond bestemd voor sociale woningbouw en niet vrij verhandelbare koopwoningen blijft het **erfpachtsysteem** van toepassing.

Voor de grondprijsberekening bij sociale woningbouw wordt voor grondgebonden sociale huurwoningen een **vaste grondprijs per kavel** gehanteerd, afhankelijk van de huurcategorie waarin de woning wordt geplaatst. Voor meergezins sociale huurwoningen (appartementen) wordt, naast de huurcategorie, ook gekeken naar het **woningoppervlak (GBO) in relatie tot de gevraagde (kale) huurprijs en het aantal woonlagen van een appartementengebouw**.

Het idee hierachter is dat naarmate de woning bij een zelfde huur kleiner wordt en een hogere huurprijs per m<sup>2</sup> kent, ook de grondprijs meestijgt. De (absolute) bouwkosten van een kleine woning zijn lager dan die van een grotere woning. Wordt een woning betaalbaarder (d.w.z. met een lagere huurprijs per m<sup>2</sup> GBO), dan daalt ook de grondprijs. De betaalbaarheid van een sociale huurwoning staat ook centraal in de Woonvisie.



## Grondprijzen 2019

Naar aanleiding van het overleg met de Utrechtse woningcorporaties heeft de gemeente besloten om de zogenaamde hoogtefactor herin te voeren bij appartementengebouwen. Sinds 2016 werd er gewerkt met een vaste grondprijs voor appartementen. Naar de in het Stadsakkoord te maken afspraken over verdichting op eigen locaties wordt bij sociale woningbouw opnieuw de zogenaamde hoogtefactor ingevoerd. Daarmee wil de gemeente verdichting stimuleren.

Om te komen tot meer productieomvang kijken de corporaties naar op bestaande locaties woningbouw kan worden toegevoegd, bijvoorbeeld door aan- en opbouw of door sloop nieuwbouw. De hoogtefactor zorgt er namelijk voor dat de grondprijs per eenheid lager wordt naarmate er meer bouwlagen op een locatie worden gerealiseerd.

Een woning in de sociale huurcategorie (**SH2**) komt in de Woonvisie overeen met de kernvoorraad (huur per maand tot € 651,03). Een woning in de sociale huurcategorie (**SH3**) komt in de Woonvisie overeen met secundair sociaal (huur per maand van € 651,03 tot € 720,42). Voor de **SH2** zijn in de Woonvisie specifieke voorwaarden opgenomen voor de langdurige beschikbaarheid van deze woningen (bijvoorbeeld primaat corporaties passend toewijzen, jaarlijkse prestatieafspraken, terughoudendheid liberalisatie en verkoop).

Wanneer een woning in een bepaalde sociale huurcategorie is uitgegeven, dient deze minimaal twintig (20) jaar als zodanig te worden geëxploiteerd. Om de langdurige beschikbaarheid te borgen.

De (kale) huurprijs voor een **SH2-woning** (een huurwoning in de huurcategorie H2) mag maximaal € 607,46 (voor 1 of 2 persoonshuishoudens) respectievelijk € 651,03 (voor 3 of meerpersoonshuishoudens) per maand bedragen. De (kale) huurprijs voor een **SH3-woning** (een huurwoning in de huurcategorie H3) mag maximaal € 720,42 per maand bedragen.

Eengezinswoningen: Met ingang van 1 januari 2019 is de grondprijs voor de categorie eengezinswoningen SH2 vastgesteld op € 22.179,-. De grondprijs voor de categorie SH3 is vastgesteld op € 32.685,-.

Meergezinswoningen: Ook de grondprijzen van meergezinswoningen voor de sociale woningbouw zijn naast de twee categorieën (SH2 en SH3) onderverdeeld in huurprijs per m<sup>2</sup> per maand. Op deze wijze volgt de grondprijs de trend voor locaties waar hogere huren (hogere opbrengsten) worden berekend met minder woonoppervlakte. In het algemeen kan worden gesteld dat een grotere woonoppervlakte zorgt voor een "socialer product" en derhalve een lagere grondprijs kent dan een woning met een gering woonoppervlak. Bij de meergezinswoningen zijn de grondprijzen voor elke categorie vastgesteld, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Huurcategorie/ huur per maand	Woonlaag	Hoogtefactor	Eengezins- woning	Meergezinswoningen: kale huurprijs per m <sup>2</sup> woonoppervlakte (gbo), per maand			
				< €9	€9 – €11	€11 – €13	> €13
SH2	1	1	€ 22.179	€ 19.203	€ 20.163	€ 21.171	€ 22.179
SH2	2	0,9		€ 17.283	€ 18.147	€ 19.054	€ 19.961
SH2	3	0,8		€ 15.362	€ 16.130	€ 16.937	€ 17.743
SH2	4	0,75		€ 14.402	€ 15.122	€ 15.878	€ 16.634
SH2	5	0,725		€ 13.922	€ 14.618	€ 15.349	€ 16.080
SH2	6	0,7		€ 13.442	€ 14.114	€ 14.820	€ 15.526
SH2	7	0,675		€ 12.962	€ 13.610	€ 14.291	€ 14.971
SH2	8	0,65		€ 12.482	€ 13.106	€ 13.761	€ 14.417
SH2	9	0,625		€ 12.002	€ 12.602	€ 13.232	€ 13.862
SH2	10	0,6		€ 11.522	€ 12.098	€ 12.703	€ 13.308
SH2	11	0,55		€ 10.562	€ 11.090	€ 11.644	€ 12.199
SH2	12 of meer	0,5		€ 9.601	€ 10.082	€ 10.586	€ 11.090
SH3	1	1	€ 32.685	€ 28.299	€ 29.714	€ 31.200	€ 32.685
SH3	2	0,9		€ 25.469	€ 26.743	€ 28.080	€ 29.417
SH3	3	0,8		€ 22.639	€ 23.771	€ 24.960	€ 26.148
SH3	4	0,75		€ 21.224	€ 22.286	€ 23.400	€ 24.514
SH3	5	0,725		€ 20.517	€ 21.543	€ 22.620	€ 23.697
SH3	6	0,7		€ 19.809	€ 20.800	€ 21.840	€ 22.880
SH3	7	0,675		€ 19.102	€ 20.057	€ 21.060	€ 22.063
SH3	8	0,65		€ 18.394	€ 19.314	€ 20.280	€ 21.246
SH3	9	0,625		€ 17.687	€ 18.571	€ 19.500	€ 20.428
SH3	10	0,6		€ 16.979	€ 17.828	€ 18.720	€ 19.611
SH3	11	0,55		€ 15.564	€ 16.343	€ 17.160	€ 17.977
SH3	12 of meer	0,5		€ 14.150	€ 14.857	€ 15.600	€ 16.343

1. Als "woonlaag" geldt de bouwlaag die als zelfstandige woonruimte is bestemd en (zal) word(t)en gebruikt tbv sociale huur. Een eengezinswoning heeft in deze benadering een eindfactor gelijk aan één. Een woonlaag is derhalve niet altijd gelijk aan een bouwlaag; een maisonnette is vaak verdeeld over twee bouwlagen, maar wordt geteld als één woonlaag.

2. De grondprijs voor etage-, portiek- en andere boven elkaar gesitueerde meergezinswoningen wordt gevonden in bovenstaande tabel en is afhankelijk van het aantal van toepassing zijnde woonlagen.

3. Een plint (bijvoorbeeld bestaande uit winkels en/of commerciële ruimte) c.q. andere onderbebouwing (niet zijnde woonruimte) in één of meer bouwlagen (te rekenen vanaf begane grond niveau) worden als één woonlaag gerekend.

## Grondprijzen 2019

Voor studentenhuysvesting wordt een residuele grondprijs berekend, met een minimum van € 5.000 voor onzelfstandige eenheden en een minimum van € 6.000 voor zelfstandige eenheden. De locatie en het type studentenwoning (zelfstandig, onzelfstandig of semi-zelfstandig) bepalen mede de residuele grondwaarde.

Ontwikkelingen zoals The Student Hotel vormen een aparte categorie. De te realiseren huurprijzen liggen bij dergelijke ontwikkelingen veel hoger dan bij reguliere studentenhuysvesting. Dat rechtvaardigt een hogere grondprijs, die eveneens residueel bepaald wordt.

### Woonzorg complexen

Recentelijk zien we de vraag naar complexen met een combinatie van wonen met zorg toenemen. Van belang hierbij is dat er sprake moet zijn van enige mate van zorg of ondersteuning om een woning te kunnen kwalificeren als zorgwoning (nagenoeg zelfstandige bewoning). Het betreft gevarieerde woonvormen zoals de seniorenwoning, zorgwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

Voor zover deze initiatieven plaatsvinden in de sociale huursector wordt de grondprijs in beginsel berekend over het aantal uit te geven vierkante meters grond (perceelsoppervlakte). In het geval het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) van de te realiseren opstal(len) groter is dan de perceelsoppervlakte, zal de grondprijs worden berekend over het aantal m<sup>2</sup> bvo, met dien verstande dat de grondprijs bij deze laatste berekening nooit hoger zal zijn dan de grondprijs voor sociale huurwoningen in de H2-categorie maal het aantal te realiseren eenheden.

### Woonwagenstandplaatsen

De gemeente geeft gronden uit voor huurstandplaatsen. De grondprijs is gerelateerd aan de grondprijs voor een kavel t.b.v. een sociale huurwoning (H2), met een opslag (1,25) vanwege het grotere (norm)kaveloppervlak. Indien een standplaats groter is dan de normoppervlakte van 190 m<sup>2</sup>, dan dienen de meerdere vierkante meters naar rato te worden afgerekend op basis van de m<sup>2</sup>-prijs van de huurstandplaats. Bij uitpanding van een huurstandplaats, waarbij de bestemming van het erfpachtrecht wordt gewijzigd van huur naar koop, zal de grond moeten worden afgerekend tegen de alsdan geldende marktwaarde van de grond, die nader moet worden vastgesteld door een taxateur. Er wordt geen vaste grondprijs voor koopstandplaatsen meer gehanteerd.

### Woonboten

Voor een ligplaats voor een woonboot is op grond van de Havenverordening altijd een ligplaatsvergunning nodig. Het streven is om wonen op water voor de vaststelling van de grondwaarde gelijk te trekken met wonen op land. De waarde van een waterkavel wordt bepaald op basis van referentieprijzen, gedifferentieerd naar locatie, omvang ligplaats en type boot. Prijzen van een "waterkavel" liggen op een niveau vanaf circa € 40.000, maar kunnen, afhankelijk van locatie en aangeboden voorzieningen, twee tot drie keer zo hoog zijn.

## 2.2 Kantoren

De kantorenvorraad in Nederland is in een jaar tijd gedaald met ca. 600.000 m<sup>2</sup>, naar verwachting zal het aantal transformaties gaan afnemen, omdat de meest geschikte kantoren inmiddels zijn getransformeerd.

De stad Utrecht heeft een kantorenvorraad van circa 2,69 miljoen m<sup>2</sup><sup>9</sup>. Deze voorraad neemt al een aantal jaren af door (geplande) transformaties van niet courante kantoorgebouwen en de concentratie van hoofdkantoren op de beste locaties in Nederland. Utrecht is (samen met Amsterdam) een van de meest kansrijke vestigingsplaatsen in een continu concentratieproces dat gaande is in veel branches<sup>10</sup>. Er staat nog zo'n 5,6% van de kantoren voorraad leeg het laagste niveau sinds 2007<sup>11</sup>. De leegstand in Utrecht ligt op hetzelfde niveau als Amsterdam en bevindt zich daarmee zowel onder het Nederlandse gemiddelde als het gemiddelde van de 10 grootste gemeenten. Dit is aanmerkelijk lager dan de 11,6% uit 2016. Uitgifte van gronden voor kantoorontwikkeling zal in hoofdzaak nog slechts plaatsvinden in het Stationsgebied en in Leidsche Rijn Centrum. De huurprijsontwikkeling op A1-locaties en de dalende bruto-aanvangsrendementen op deze locaties leiden tot een verhoging van de grondprijs aan de bovenkant van de bandbreedte. De daling van aanvangsrendementen werd op de Utrechtse kantorenmarkt in 2015 ingezet voor de beste kantoren op de beste plekken in Utrecht.

De grondprijzen voor kantoorruimten variëren tussen de **€ 540 en € 1.400 (exclusief btw) per vierkante meter bvo** waarbij de locaties in het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum aan de bovenkant van de bandbreedte zitten. De grondprijs wordt vastgesteld voor het aantal m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte (conform NEN 2580) dat wordt gerealiseerd, op een passende kavel. De prijs per m<sup>2</sup> kavel ligt dus hoger naarmate er een hoger gebouw wordt gerealiseerd.

De grondprijs voor een nieuwe kantoorontwikkeling wordt vastgesteld binnen de hierboven aangegeven bandbreedte. De grondprijs is afhankelijk van de locatie, het te verwachten huurprijsniveau, de hoogte van de bouwkosten en het te realiseren volume. Ook wordt rekening gehouden met de benodigde parkeeroplossing. Bijvoorbeeld op Papendorp wordt in de grondprijzen uitgegaan van (grotendeels) verdiept parkeren. Ook voor een 30/70-kavel (kantoor in combinatie met bedrijf) geldt een afwijkende grondprijs.

In het Stationsgebied is, na realisatie van het WTC, nog ca. 188.000 m<sup>2</sup> beschikbaar, (deels op gronden van de gemeente/deels bij derden). Hiervan ontwikkelt de NS circa 70.000 m<sup>2</sup> in de projecten "Central Park" en "De Generaal". Op het Jaarbeursplein is ca. 50.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte voorzien. Daarnaast zal de locatie "Healty Urban Quarter" worden ingevuld met het plan Wonderwoods waarin ook een substantieel deel aan kantoor m<sup>2</sup> is voorzien. Na deze ontwikkelingen resteert er in het Stationsgebied nog ca. 38.000– 48.000 m<sup>2</sup> bvo voor de ontwikkeling van kantoorruimte. Ook in Leidsche Rijn Centrum is nog voldoende grond beschikbaar voor nieuwe kantoorontwikkelingen. De gemeente houdt rekening met een uitgifte van in totaal ca. 150.000 m<sup>2</sup> bvo op deze locaties in de komende 10 jaar.

<sup>9</sup> Bron: Raadsbrief 7 mei 2019, Toezegging 19/T101 vragen cijfers aanbod, leegstand en behoefte n.a.v. de Kantorenbrief 2019 en Toezegging 19/T 102 relatie meters kantoren en recente vermindering retail in LRC.

<sup>10</sup> Bron: Kantorenbrief 2019.

<sup>11</sup> Bron: Raadsbrief 7 mei 2019, Toezegging 19/T101 vragen cijfers aanbod, leegstand en behoefte n.a.v. de Kantorenbrief 2019 en Toezegging 19/T102 relatie meeters kantoren en recente vermindering retail in LRC.

Voor kleinschalige kantoorontwikkelingen (kantoren tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo) zal de grondprijs van geval tot geval moeten worden gezien; de marktwaarde van de grond en het huurprijsniveau zijn sterk afhankelijk van de locatie; in het algemeen geldt dat hoe kleiner het te realiseren volume is, hoe hoger de grondprijs

### 2.3 Bedrijven

De stad Utrecht en de regio onderscheiden zich met een zeer aantrekkelijke woon- en werkomgeving en centrale ligging in het land. Zowel de stad als regio groeit dan ook snel. In Utrecht worden de komende periode miljarden geïnvesteerd in ruimtelijke en gebiedsontwikkeling. Ook zijn Utrechtse bedrijven en kennisinstellingen goed gepositioneerd om in de wereld van vandaag en morgen een bijdrage te leveren aan economische groei, ontwikkeling van innovaties en werkgelegenheid. Utrecht scoort hoog op verschillende ranglijsten en is de afgelopen jaren door de Europese Unie verkozen tot een van de meest competitieve regio's van Europa.

Het gaat hierbij om kantorenlocaties, bedrijventerreinen, winkelcentra- en strips, productiemilieus, creatieve bedrijvigheid, wetenschappelijke bedrijvigheid, stadsdistributie en informele werklocaties.

Voor bepaalde gebieden is er ruimte vanuit de planning en programmering, maar is het huidige aanbod (ver) onder de frictieleegstand. Het vinden van beschikbare bedrijfslocaties wordt steeds arbeidsintensiever traject en steeds vaker problematisch in Utrecht. De vraag naar grotere bedrijfskavels (>1 ha) kunnen we als stad op dit moment niet meer voorzien en ook in de regio worden deze schaars. Daar komt bij dat er nog beperkt terrein uitgeefbaar is, ook als het kleinere ruimtevragen betreft.

De gemeente wil, geleid op de beperkte beschikbaarheid van bedrijfsterreinen de volgende principes hanteren:

- inzetten op verdichten en knooppunten;
- functiemenging. Hierbij wordt bedoeld het mengen van wonen en werken;
- richten op stadsgebonden bedrijvigheid (de prioritaire marktgroepen zijn: gezondheid, bouw & energietransitie en digitaal);
- zoveel mogelijk werkgelegenheid per hectare ontwikkelen;
- het beschermen van landschap en groen;
- het beperken van de mobiliteitsvraag.

Daarnaast wordt ingezet op verdichting en arbeidsintensieve bedrijvigheid. De gemeente heeft aanbod voor nieuwbouw beschikbaar met een uitstekende ligging aan de A2 en nabij de A12. Deze ligging bepaalt de hoogte van de grondprijs.

De interesse van de markt voor de uitgifte van kavels bedrijfsterrein is verder aangetrokken. Het opnamevolume kwam in 2018 uit op 29.100 m<sup>2</sup>. Het aanbod van bedrijfsruimte kwam uit op 82.200 m<sup>2</sup>. De huurprijzen van bedrijfsruimte zijn stabiel gebleven. De verwachting is wel dat deze wat zullen gaan stijgen.

De onderkant van de bandbreedte van de grondprijs voor bedrijfsruimte is aangepast voor inflatie en bedraagt nu € 216. De bovenkant van de bandbreedte blijft op eenzelfde niveau als vorig jaar (€ 400 per m<sup>2</sup> (exclusief omzetbelasting), afhankelijk van grootte en ligging ten opzichte van uitvalswegen.

Tabel: Beschikbare kavels op bedrijventerreinen

Locatie	Toelichting
De Wetering-Zuid - kavels G10 t/m G20 - kavels H1 - kavels K - kavels M - kavels M	(50:50) (50:50) Maximaal 50% kantoor Zorg-medisch gerelateerde bedrijvigheid (50:50)
Oudenrijn	O. a. geschikt voor garagebedrijven. Zichtlocaties (langs de Stroomweg) en niet zichtlocaties Maximaal 50% van de totale bedrijfsoppervlakte mag kantoorruimte zijn, tot een maximum van 2.000 m <sup>2</sup> bvo
Haarrijn	Maximaal 30% kantoor
Hooggelegen	Afhankelijk van functie
Overvecht – Floridadreef	2 kavels beschikbaar

## 2.4 Detailhandel, horeca en leisure

### Detailhandel

Na een roerige periode op de Nederlandse winkelmarkt, is in delen van de huidige markt een revitalisatie zichtbaar. In de belangrijkste winkelsteden in Nederland neemt de dynamiek toe, met dalende leegstand als gevolg. Dit positieve beeld geldt voornamelijk voor de hoofdwinkelgebieden, in de ondersteunende winkelgebieden blijft de leegstand op een hoog niveau. De aantrekkende economie en toenemende consumentenbestedingen kunnen niet verhullen dat er structurele wijzigingen zijn opgetreden in het winkelgedrag van de Nederlandse consument. De aanpassingen aan de nieuwe realiteit gaat in het Nederlandse winkellandschap niet zonder slag of stoot. Zo valt het aantal faillissementen in de detailhandel volgens het CBS in de eerste helft van 2018 hoger uit dan in het voorgaande jaar. Veel ketens wisten echter een doorstart te maken, waarmee, weliswaar op een kleinere schaalniveau, toch veel winkelruimte behouden kon worden. Een dergelijke doorstart wordt voornamelijk gerealiseerd in de hoofdwinkelgebieden, waardoor de leegstand zich concentreert in de ondersteunende winkelgebieden.

Buiten Amsterdam normaliseerde de huurprijs over het algemeen. In Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven lag de gemiddelde huurprijs per 1 januari 2019 1,8 procent lager dan een jaar eerder. In de overige steden in de top-20 grootste steden daalde de gemiddelde huurprijs met 1,6 procent. In de overige steden met 100.000 inwoners of meer was dat 2,1 procent. In steden kleiner dan 100.000 inwoners daalde de huurprijs het afgelopen jaar het sterkst, met maar liefst 4,5 procent<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Bron: Huurprijs winkels daalt 6<sup>e</sup> jaar op rij, Vastgoedmarkt, 2 januari 2019.

## Grondprijzen 2019

In juli 2018 heeft de Nederlandse detailhandel bijna 4% meer omgezet dan in dezelfde maand vorig jaar (2017). De koopdaggecorrigeerde omzet is volgens het CBS zowel in de food- als de non-foodsector toegenomen op jaarbasis. Deze groeicijfers verbleken bij de omzetsijgingen van online retailbedrijven, vergeleken met 2017 is online maar liefst 22% meer omzet behaald volgens het CBS. De sterke groei van de omzetten in de online retail bevestigen het beeld dat de fysieke winkel in snel tempo aan terrein verliest. Het einde van de winkelstraten zou naderen door de opkomst van webshops. Met deze veronderstelling wordt echter tekort gedaan aan de vele hybride vormen die bestaan in het winkellandschap. De multi-channel retailers hebben in het eerste half jaar van 2018 hun voorsprong vergroot binnen de online retailwereld. Ten opzichte van een jaar geleden is de omzet van bedrijven waarbij de verkoop via het internet een nevenactiviteit is met maar liefst 37,5% gegroeid volgens het CBS. Geconcludeerd kan worden dat winkels die zowel online als offline aan kunnen bieden aan consumenten sterk aan het opkomen zijn. Dit valt te verklaren uit het feit dat consumenten steeds vaker aan webrooming doen, producten worden online opgezocht maar vervolgens gekocht in de fysieke winkel. Door de dominante rol van webrooming, blijven vastgoed en vestigingsbeslissingen in het tijdperk van E-commerce een cruciale rol spelen voor retailers.

De stad Utrecht als hoofdwinkelgebied, heeft in de periode juli 2017 tot juli 2018 te maken met een lichte stagnatie van het opnamevolume. In deze twaalf maanden is 3.900 m<sup>2</sup> aan winkelruimte van gebruiker gewisseld, dit is 5% minder dan in de voorgaande periode, volgens Dynamis. Door de vernieuwing van Hoog Catherijne wordt ook Vredenburg een aantrekkelijkere vestigingslocatie voor retailers.

De leegstand is in het centrum van Utrecht beperkt. Slechts 3,5% van zowel het oppervlakte als het aantal winkels staat leeg per juli 2018. Het positieve beeld geldt niet voor alle locaties binnen het winkelgebied van Utrecht. Waar op beste locaties 6% leeg staat, zijn de problemen op de minder goede locaties groter waar 38% van het aantal winkels leeg staat<sup>13</sup>.

De grondprijs voor detailhandel wordt residueel bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de huurprijzen. De onderkant van de bandbreedte voor stadsdeelcentra is bepaald op € 700 per m<sup>2</sup>. De overige bandbreedtes worden geacht voldoende ruimte te bieden om tot transacties te komen en blijven ten opzichte van 2015 ongewijzigd.

Uitgangspunt bij de gronduitgifte voor detailhandel en leisure is een residuele waardeberekening. De marktprijs wordt op basis van een (externe) taxatie bepaald en daarop worden de bouw- en bijkomende kosten voor de ontwikkeling in mindering gebracht.

Voor al deze markten geldt immers dat de locatie zeer bepalend is voor de opbrengstpotentie. Daarnaast kan ook rekening worden gehouden met specifieke parkeeroplossingen. Er is dus per geval sprake van maatwerk. De onderkant wordt echter bepaald door de onderkant van de bandbreedte van de prijs per m<sup>2</sup> (bvo) voor commercieel vastgoed. In 2019 is dat een bedrag van € 216 per m<sup>2</sup> bvo.

Ter referentie is in onderstaande tabel enkele richtprijzen opgenomen, gespecificeerd naar type locatie.

---

<sup>13</sup> Bron: Spreekende Cijfers Winkelmarkten 2018, Dynamis, 2018.

Tabel: Grondprijzen detailhandel in 2019 per m<sup>2</sup> bvo, exclusief omzetbelasting

	Prijs in €
Stadscentrum	€ 1.100 – € 5.000
Stadsdeelcentrum	€ 700 – € 2.270
Wijkwinkelcentrum	€ 340 – € 685
Buurtwinkelcentrum	€ 225 – € 570
Perifere locatie/ GDV / PDV	€ 216 – € 365

### Horeca (exclusief Hotels)

In Utrecht wordt sporadisch grond uitgegeven voor horecagelegenheden die niet met winkels zijn gecombineerd. Als een grondverkoop voor horeca aan de orde is, wordt een marktconforme, residuele grondprijsberekening opgesteld die vergelijkbaar is met de methode van grondprijsbepaling voor detailhandel. Een marktconforme benadering betekent ook hier dat inzicht in de lokale markt voor juist dat type horeca essentieel is en dat dit inzicht reken technisch vertaald wordt.

In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijke deskundige, tenzij er voldoende referenties zijn. De onderkant wordt bepaald door de onderkant van de bandbreedte van de prijs per m<sup>2</sup> (bvo) voor commercieel vastgoed. In 2019 is dat een bedrag van € 216 per m<sup>2</sup> bvo.

### Leisure

Het betreft hier vrijetijdsbesteding in ruimste zin van het woord, uitgezonderd detailhandel en horeca. Een enkele maal wordt de gemeente benaderd met verzoeken tot het realiseren van leisurevoorzieningen. Ter bepaling van de grondprijs zal in dat geval sprake zijn van maatwerk en waar nodig wordt een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Ook hier geldt als minimale grondprijs de onderkant van de bandbreedte van de prijs per m<sup>2</sup> (bvo) voor commercieel vastgoed ad € 216. Voor leisurevoorzieningen met een groot grondbeslag zal het aantal m<sup>2</sup> groter zijn dan het aantal m<sup>2</sup> bvo. In dat geval is zeker maatwerk nodig en zal de grondprijs worden bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. Marktconformiteit is daarbij het kernwoord.

## 2.5 Hotels en Short stay

### Hotels

De Hotelmarkt is sterk gekoppeld aan de economie. In de periode 2007–2017 nam het aantal hotelovernachtingen in Utrecht gemiddeld toe met 6,1% per jaar ten opzichte van 3,4% in heel Nederland. Echter, gezien de relatief korte tijdsspanne waarin een buitengewoon grote toevoeging plaatsvindt, wil de gemeente Utrecht tijdelijk een pas op de plaats maken wat betreft nieuwe initiatieven eerst bezien war de effecten zijn van de reeds toegezegde toevoeging op het functioneren van het huidige hotelaanbod. Het hele gemeentelijke grondgebied wordt aangemerkt als 'nee, tenzij' gebied en er in principe geen medewerking meer wordt verleend aan nieuwe initiatieven. Voor de uitzonderingsgevallen wordt een stappenplan ingesteld wordt getoetst aan markttechnische, maatschappelijke, planologische en economische criteria<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Bron: Hotelbeleid Nederland, VKZ Hotel & Leisure, 2018



## Grondprijzen 2019

De uitgifte van grond voor een hotel is maatwerk. De bandbreedte begeeft zich voor deze categorie tussen de € 225 en € 650 per m<sup>2</sup> bvo.

Wanneer zich plannen voordoen voor een hotel zal de gemeente Utrecht, op basis van een taxatie, maatwerk leveren voor het bepalen van een marktconforme grondprijs. Daarbij wordt rekening gehouden met het kwaliteitsniveau, doelgroep, concept, voorzieningen, locatie, opbrengstpotentie en stichtingskosten.

### Short Stay

Zodra het beleid over Short stay is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders zal het grondprijs beleid met betrekking tot short stay verder worden uitgewerkt in de grondprijsbrief 2020.

## 2.6 Parkeren

In beginsel is de prijs voor het inrichten van parkeerplaatsen op eigen terrein conform de Nota Stallen en Parkeren en het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto inbegrepen in de grondprijs voor de betreffende functie. Dit wil zeggen dat bij het vaststellen van de grondprijs (op basis van een residuele waardemethode) rekening wordt gehouden met kosten en opbrengsten voor aan te brengen parkeervoorzieningen, in relatie tot de van toepassing zijnde parkeernorm en de mogelijkheden op de kavel. Ook bij commerciële exploitatie van een parkeervoorziening wordt door middel van een residuele waardeberekening een grondprijs bepaald. Indien de residuele waardeberekening van het parkeerdeel negatief is wordt de grondprijs voor dit deel op nul vastgesteld.

### Parkeren in transferia

Voor de grondwaarde voor transferia wordt in beginsel uitgegaan van de grondprijs voor bijzondere doeleinden (gebouwd) per m<sup>2</sup> bvo, ook wanneer de residueel berekende marktwaarde voor deze voorzieningen hoger zou kunnen liggen omdat het doel van deze voorzieningen is Utrecht beter bereikbaar te maken. De parkeertarieven zijn in dat geval geënt op een sluitende exploitatie zonder winstoogmerk.

## 2.7 Maatschappelijke functies (bijzondere doeleinden)

De categorie "bijzondere doeleinden" omvat gronduitgiften die **maatschappelijke functies zonder winstoogmerk** dienen en welke commercieel geen bestaansrecht hebben. Het gaat daarbij om gronduitgiften ten behoeve van onderwijs, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, sociaal-culturele voorzieningen, sportaccommodaties, rioolgemaal, transformatorruimte en dergelijke.

Een aantal publieke functies (of onderdelen daarvan) wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor huisartsen, tandartsen, fysiotherapie en apotheken. In geval van een commerciële exploitatie vallen deze voorzieningen buiten het prijsregime van de "bijzondere doeleinden" en geldt de residuele grondwaarde methode. Voor een verdere uiteenzetting van deze categorieën zie hieronder in paragraaf 2.8 van deze brief.

## Grondprijzen 2019

De grondprijs voor bijzondere doeleinden wordt jaarlijks geïndexeerd met het gemiddelde van de consumenten-prijs-index, reeks alle huishoudens (basis 1995=100) van het CBS en de BDB-index woningbouw eengezinswoningen nieuwbouw aanneemson (incl. BTW, basis januari 2003=100), waarbij eveneens de percentages van november (indexcijfers twee maanden voorafgaande aan indexeringstijdvak) worden aangehouden. De grondprijs bijzondere doeleinden is op basis hiervan ten opzichte van 2018 gestegen met 2,359% en bedraagt voor 2019 **€ 202,17 per m<sup>2</sup>** exclusief BTW, met een **minimumbedrag van € 3.345** (in verband met de in 2019 geldende normkosten).

Voor niet-commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties (bijvoorbeeld voetbalvelden en tennisvelden) en scoutinggroepen wordt bij de hoogte van de grondprijs "bijzondere doeleinden" een onderscheid gemaakt tussen **bebouwd terrein** en **onbebouwd terrein**. Bij bebouwd terrein betreft het grond met daarop een bouwwerk. Voor wat een bouwwerk is, is aansluiting gezocht bij (jurisprudentie inzake) de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het begrip bouwwerk als bedoeld in de Wabo moet worden voldaan aan de volgende vier criteria:

1. elke constructie;
2. van enige omvang;
3. direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steunend in of op de grond;
4. bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Wordt hieraan voldaan, dan is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning te bouwen, waarbij artikel 1.1 lid 1 Wabo bepaalt dat onder bouwen wordt verstaan het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten. Indien hiervan sprake is, dan geldt in beginsel de bijzondere doeleindenprijs bebouwd, voor 2019 **per m<sup>2</sup> € 202,17** exclusief BTW. Hieronder worden dus o.a. kantines en kleedkamers verstaan en andere bouwwerken van enige omvang, zoals opblaashallen met een ander dan tijdelijk karakter. Uitzonderingen, bijvoorbeeld voor hekwerken of lichtmasten, zijn mogelijk; deze kunnen als onbebouwd terrein worden aangemerkt. Voor alle vergunningsvrije bouwwerken op het sportpark of scoutingterrein wordt een bijzondere doeleindenprijs "onbebouwd" gerekend, voor 2019 bedraagt deze **per m<sup>2</sup> € 48,88** exclusief BTW. Hierbij wordt opgemerkt dat bij uitbreiding van een bestaand aantal vierkante meters van opstallen alleen de toegevoegde vierkante meters in rekening worden gebracht.

In de volgende tabel worden de prijzen voor bijzondere doeleinden aangegeven.

Tabel: Grondprijzen bijzondere doeleinden in 2019 per m<sup>2</sup> grond, exclusief omzetbelasting

Categorie	Prijs	Toelichting
-----------	-------	-------------

Bijzondere doeleinden (maatschappelijke functies zonder winstoogmerk)	€ 202,17	Als een perceel per saldo meer dan 100% bebouwd kan worden (FSI > 1), doordat er meerdere bouwlagen mogelijk zijn, dan wordt de vermelde prijs per m <sup>2</sup> bvo doorberekend. Deze prijs geldt ook voor scholen, inclusief schoolpleinen.
Sportaccommodaties of scoutingterrein	€ 202,17	Voor bouwwerken conform Wabo.
	€ 48,88	Overige, onbebouwde gronden.

In het geval er op een gemeentelijk sportpark, scoutingterrein of speeltuin een opstal wordt gerealiseerd door een stichting of vereniging is het mogelijk om de grond te verhuren met daaraan gekoppeld een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO). De Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) kan hierover afspraken maken. De huurprijs is gerelateerd aan de rente over de marktwaarde van de grond. Per situatie kan de gemeente afwegen of verhuur van de grond met een huurafhankelijk recht van opstal wenselijk is.

## 2.8 Overige functies

De gemeente Utrecht brengt in principe voor eerstelijnszorg en kinderopvang de marktwaarde van de grond in rekening. De marktwaarde is een afgeleide van de waarde van de functie die op de grond wordt gerealiseerd. Uitgangspunt in het gronduitgiftebeleid is dat geen subsidiëring van een gewenste ontwikkeling plaatsvindt via de grondprijs. De gemeente rekent voor een aantal maatschappelijke functies de grondprijs voor bijzondere doeleinden. Deze geldt echter als uitzondering voor bepaalde functies. Het gaat om functies waaraan de gemeente grote waarde hecht en de markt deze ontwikkelingen niet zelf oppakt.

### Grondprijzen eerstelijnszorg

Het gaat bij eerstelijnszorg om (praktijk)ruimten voor wijkzorgcentra, huisartsenpraktijken, fysiotherapiepraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, zorgstations en dergelijke.

Zorgaanbieders zijn zelf verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor hun dienstverlening. Zij kunnen een pand huren of zelf een pand laten bouwen.

Met inachtneming van het voorgaande wordt voor zogenaamde wijkzorgcentra de grondprijs voor bijzondere doeleinden gerekend. Onder een wijkzorgcentrum wordt in dit verband verstaan:

- een samenwerkingsverband van eerstelijns zorg met diverse specialismen;
- waaronder in ieder geval huisartsenzorg, met minimaal 3 fte huisartsen in dienst;
- georganiseerd in een stichtingsvorm;

## Grondprijzen 2019

- en werkend zonder winstoogmerk.

Commerciële aanbieders van eerstelijnszorg die zich in hetzelfde gebouw vestigen maar juridisch geen onderdeel uitmaken van het wijkzorgcentrum, komen niet in aanmerking voor de prijs voor bijzondere doeleinden. Bij bepaling welke groepen vallen onder 'commerciële aanbieders' sluit de gemeente Utrecht aan bij door de NZa<sup>15</sup> genoemde groepen waarvoor de NZa geen tarieven vaststelt. Het gaat hier om:

- eerstelijnspsychologie;
- farmacie;
- fysiotherapie, oefen therapie of diëtiëk in (of door) instellingen;
- tandartsen, orthodontisten, mondhygiënisten en tandprotheticci.

Ook aanbieders van eerstelijnszorg (al dan niet met een commercieel karakter) die zich buiten het wijkzorgcentrum vestigen komen niet in aanmerking voor de prijs voor bijzondere doeleinden. Hiervoor gelden marktconforme, residueel bepaalde grondprijzen, waarbij in onderstaande tabel per categorie referentieprijzen worden aangegeven.

### Grondprijzen kinderdagopvang en buitenschoolse opvang

Buitenschoolse opvang wordt nu vaak georganiseerd via sportverenigingen, gedurende een beperkt deel van de dag. Bij bestaande situaties zal hiervoor geen meerwaarde in rekening worden gebracht.

Indien sprake is van commerciële kinderopvang (bijvoorbeeld kinderdagverblijf) zal bij nieuwe gronduitgiftes in erfpacht de marktconforme grondprijs voor commerciële voorzieningen worden toegepast (eventueel rekening houdend met de verdeling van het daadwerkelijk gebruik). Overeenkomstig dit standpunt zal bij bestaande situaties dan ook wel een meerwaarde in rekening worden gebracht.

De gemeente handhaaft de bandbreedte van de grondprijs voor kinderdagverblijf, fysiotherapie en tandarts/apotheek in 2019.

**Tabel: Grondprijzen (commerciële) zorg en kinderdagverblijven in 2019 per m<sup>2</sup> grond /bvo, exclusief BTW<sup>16</sup>**

Categorie	Prijs
Kinderdagverblijf	€ 250 – € 500
Fysiotherapie	€ 250 – € 350
Tandarts/apotheek	€ 450 – € 800

Het uitgangspunt is dat een locatie door middel van een openbare inschrijving wordt aangeboden. Het kan zijn dat de bieding van een zeer geïnteresseerde ondernemer boven de bandbreedte uit komt. Het is echter niet redelijk om ervan uit te gaan dat die prijszetting van structurele aard is.

## 2.9 Snippergroen

<sup>15</sup> NZa: Nederlandse Zorgautoriteit

<sup>16</sup> de vermelde prijs geldt als prijs per m<sup>2</sup> grond tenzij het aantal m<sup>2</sup> bvo groter is dan het aantal m<sup>2</sup> grond; in laatstgenoemde situatie geldt de vermelde prijs als prijs per m<sup>2</sup> bvo

## Grondprijzen 2019

Voor de uitgifte in erfpacht of verkoop van snippergroen wordt voor 2019 een vaste grondprijs gehanteerd van **€ 145,05 per m<sup>2</sup> grond**, met een **minimum van € 3.345 k.k.**

Voor het snippergroen is per 1 januari 2003 een vaste grondprijs vastgesteld die jaarlijks wordt geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Het minimumbedrag is gerelateerd aan de genormeerde kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke uitgifte/ verkoop. Snippergroen mag in beginsel niet onder de voor de uitgifte of verkoop van snippergroen vastgestelde normkosten worden verkocht of uitgegeven. De normkosten worden ieder jaar opnieuw bekeken. De normkosten voor 2019 zijn gecorrigeerd voor inflatie.

Met betrekking tot de hoogte van de grondprijs wordt een uitzondering gemaakt als naar het oordeel van de gemeente de grond een duidelijk hogere waarde heeft dan gemelde grondprijs. Dit zou zich kunnen voordoen bij uitgifte van snippergroen in gebieden met een relatief hoge grondprijs (zoals de binnenstad en aan de binnenstad grenzende wijken). In dat geval zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie. Deze wordt uitgevoerd door een door de gemeente aangewezen onafhankelijk taxateur.

### 2.10 Nutsvoorzieningen en Warmte-Koude-Opslag (WKO)

Voor nutsvoorzieningen geldt dat zowel voor de verwerving van een perceel grond als voor de uitgifte van het perceel grond de prijs voor bijzondere doeleinden (bebouwd) wordt gehanteerd. Ook hier geldt als **minimum € 3.345** voor de in 2019 geldende normkosten.

Steeds vaker wordt er een nutsvoorziening verplaatst waarbij de oude locatie geen waarde meer heeft voor het nutsbedrijf. Gewoonte is dat de gemeente dan door middel van een ruilovereenkomst de nieuwe locatie uitgeeft en de oude locatie weer verwerft. Dit is overigens uit coulance en geen plicht voor de gemeente.

WKO-installaties maken geen onderdeel uit van de nutsvoorzieningen. Ze staan slechts ten dienste aan één of meer gebouwen. Voor het plaatsen van installaties voor warmte-koude-opslag op gemeentelijke grond wordt een opstalrecht op de grond uitgegeven. De waardebeoordeling hiervan is maatwerk. Bij de bepaling van de jaarlijkse retributie of afkoop daarvan zal gekeken worden naar het ruimtegebruik van o.a. de volgende onderdelen van de WKO:

- Leidingen;
- Warmte/koude bronputten;

De functie van de grond en de beperkingen die deze onderdelen hiervoor opleveren zullen in de waardebeoordeling worden betrokken.

### 3) Particuliere initiatieven (op private of erfpachtgrond)

Onder “particuliere initiatieven” wordt het volgende verstaan: initiatieven die (grotendeels) plaatsvinden op grond in eigendom van derden of gronden die in erfpacht aan derden zijn uitgegeven. Een particuliere initiatiefnemer dient bij zijn planontwikkeling rekening te houden met een vergoeding van gemeentelijke (plan)kosten (3.1). In het geval van gronden die in erfpacht zijn uitgegeven kan er tevens sprake zijn van economische meerwaarde (3.2) en/of een conversie van het erfpachtrecht (3.3) naar bijvoorbeeld eigendom.

#### 3.1 Utrechts Plan Proces (UPP) en gemeentelijk kostenverhaal

Bij het beoordelen van “particuliere initiatieven” (ruimtelijke plannen) vanuit de markt worden door de gemeentelijke organisatie diverse (plan)kosten gemaakt. De (plan)kosten bestaan onder andere uit ambtelijke uren, onderzoekskosten, bodemsanering, planschadeposten, en soms openbare voorzieningen. Vanaf 1 juli 2008 is de gemeente verplicht op grond van afdeling 6.4 van de Wro (ook wel de “Grondexploitatiewet” of “GreX-wet” genoemd) deze kosten te verhalen bij de initiatiefnemers. De wet biedt de gemeente de mogelijkheid bij het kostenverhaal te kiezen uit twee sporen, het privaatrechtelijke spoor (de anterieure overeenkomst) of het publiekrechtelijke spoor (het exploitatieplan).

De gemeente Utrecht geeft er de voorkeur aan om via het privaatrechtelijke spoor tot het verhaal van gemeentelijke (plan)kosten te komen. Het opstellen van een anterieure overeenkomst kost doorgaans minder tijd, en dus geld, dan het opstellen van een exploitatieplan. Met deze tijdwinst en kostenbesparing is zowel de gemeente als de initiatiefnemer gebaat. Uitsluitend indien de privaatrechtelijke route niet leidt tot (voldoende) resultaat wenst de gemeente een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt een ‘stok achter de deur’, precies zoals de wetgever het heeft bedoeld.

Uitgangspunt bij particuliere initiatieven is, dat de initiatiefnemer de werkelijk gemaakte (plan)kosten van de gemeente betaalt. Deze inschatting wordt voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst gemaakt. De kosten worden door de Initiatiefnemer bij vooruitbetaling voldaan gedurende het proces, door betaling van voorschot bedragen. Zodra is geconstateerd dat de door de gemeente gemaakte kosten het betaalde voorschot bedrag overschrijden, moet Initiatiefnemer een opvolgend voorschot betalen. Aan het slot wordt er een eindafrekening gemaakt op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

Het Utrechts Plan Proces (UPP) bij particuliere initiatieven begint met het vaststellen van een startdocument. Dit startdocument wordt alleen bestuurlijk vastgesteld als daarvóór door de initiatiefnemer een (plankosten)intentieovereenkomst is getekend, waarbij de initiatiefnemer zich verplicht een eerste (voorschot)bedrag aan gemeentelijke plankosten bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen.

## Grondprijzen 2019

Het eerste (voorschot)bedrag aan plankosten is verschuldigd vanaf het moment dat het startdocument bestuurlijk is vastgesteld en bedraagt:

- € 10.000 voor het opstellen van een startdocument (kleine plannen).
- € 30.000 voor een Bouwvelop (middelgrote plannen)
- € 50.000 voor een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) (grote plannen)

Zodra de gemeente constateert dat de door haar gemaakte plankosten het eerste voorschot overschrijden, wordt overleg gevoerd over betaling van een vervolg voorschot.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst aangaan voorafgaand aan het ter inzage leggen van de planologische maatregel voor het initiatief. In deze anterieure overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over de plankosten en kosten voor bovenwijkse voorzieningen, waarbij rekening wordt gehouden met de reeds door de Initiatiefnemer betaalde bedragen op basis van de (plankosten)intentieovereenkomst.

Na de bestuurlijke vaststelling van een startdocument kent het Utrechts Plan Proces (UPP) 3 varianten:

- 1) Bij kleinere plannen kan, na uitwerking van de onderzoekspunten uit het startdocument, door de initiatiefnemer direct een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend;
- 2) Bij middelgrote plannen wordt, na uitwerking van de onderzoekspunten uit het startdocument, door de gemeente een Bouwvelop opgesteld, waarin de randvoorwaarden worden opgenomen op basis waarvan de gemeente haar medewerking verleent aan het initiatief. Na de bestuurlijke vaststelling van de Bouwvelop door het college van burgemeester en wethouders en zo nodig een wijziging van het bestemmingsplan, kan door de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend;
- 3) Bij grote plannen wordt, na uitwerking van de onderzoekspunten uit het startdocument, door de gemeente een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld waarin de randvoorwaarden worden opgenomen op basis waarvan de gemeente haar medewerking verleent aan het initiatief. Na de bestuurlijke vaststelling van het SPvE door de Raad en zo nodig een wijziging van het bestemmingsplan kan door de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend.

In april 2017 is de nieuwe plankostenscan in werking getreden. Deze scan moet bij exploitatieplannen verplicht worden gehanteerd, maar voor anterieure overeenkomsten geldt dit niet.

De kosten die zijn gemoeid met de voor het initiatief benodigde publiekrechtelijke maatregelen (bijvoorbeeld het maken van een nieuw bestemmingsplan) en de omgevingsvergunningprocedure vormen geen onderdeel van de plankosten en vallen dan ook niet onder de afspraken in de (plankosten)intentieovereenkomst. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

Indien een initiatiefnemer voor zijn planontwikkeling ook een economische meerwaarde verschuldigd is aan de gemeente (in geval van erfpacht) kan bij de berekening van de economische meerwaarde rekening worden gehouden met de verschuldigde plankosten.

## 3.2 Economische meerwaarde bij herontwikkeling op erfpachtgrond

### Wat is economische meerwaarde?

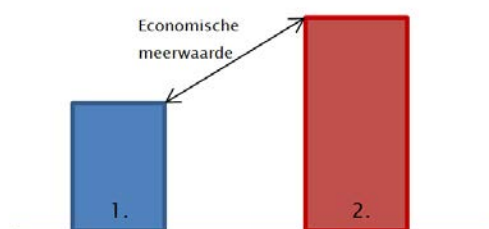
De laatste jaren wordt de gemeente Utrecht regelmatig benaderd door initiatiefnemers van een herontwikkelingsplan gelegen op grond die is uitgegeven in erfpacht. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een transformatie van een bestaand kantoorpand naar woonappartementen, de sloop van een gymzaal voor nieuwbouw van eengezinswoningen et cetera.

In de erfpachtvoorwaarden staat doorgaans een bepaling opgenomen over de afdracht van economische meerwaarde. Kort gezegd betekent dit dat de waardestijging van de grond, bij een herontwikkeling op erfpachtgrond, toekomt aan de grondeigenaar, de gemeente.

Om de hoogte van de economische meerwaarde te kunnen bepalen laat de gemeente een tweetal taxaties uitvoeren:

1. De waarde van de grond bij het huidige, toegestane aantal m<sup>2</sup> en gebruik volgens de erfpachttakke (*als ware het onbebouwde, bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw*).
2. De waarde van de grond bij het beoogde, nieuwe aantal m<sup>2</sup> en gebruik (*als ware het onbebouwde, bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw*).

Het verschil tussen deze twee getaxeerde waarden bepaalt de hoogte van de economische meerwaarde afdracht. Als er geen verschil is, of het bedrag is negatief, dan is de erfpachter niets aan de gemeente verschuldigd maar zal er ook geen bedrag worden teruggestort. Ook een eventuele uitbreiding van volume wordt dus in de tweede taxatie meegenomen. Beide taxaties worden uitgevoerd op een actueel prijspeil, de in het verleden betaalde afkoopsom voor de erfpachtcanon is hiervoor niet relevant.



### Welke erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing; dient conversie plaats te vinden?

Voordat de economische meerwaarde bepaald kan worden is het belangrijk om te kijken welke erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Sinds 1989 geeft de gemeente, met uitzondering van het stationsgebied, alleen nog gronden uit in eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Voorwaarden 1989 zijn dan van toepassing verklaard) of in eigendom (in het geval van vrije sector koopwoningen). Dit betekent dat de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht voor het gebruik en de bestemming waarvoor de grond is uitgegeven. In de meeste gevallen is de afkoopsom gelijk aan de residuele grondwaarde.



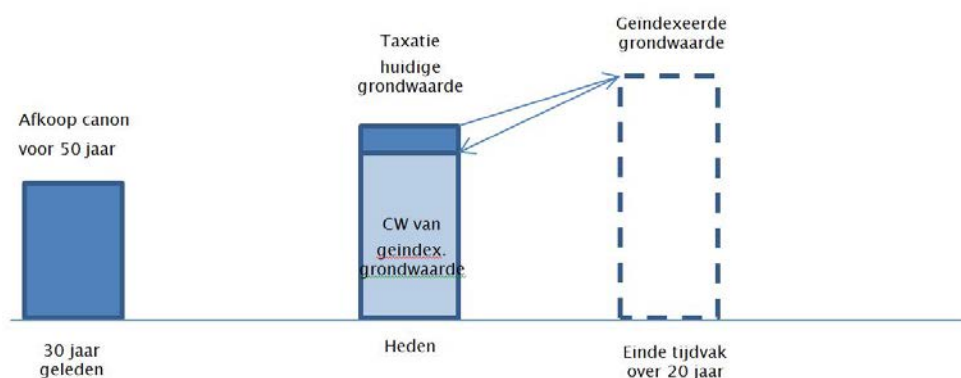
Als het gebruik en de omvang van de bebouwing na de uitgifte niet meer wijzigt hoeft er niet meer te worden bijbetaald. Wijzigt het gebruik of de omvang wél dan geldt de berekening zoals hierboven geschetst.

Voor veel gronden die door de gemeente zijn uitgegeven vóór 1989 (o.a. met de voorwaarden: AV 1961, AV 1974, AB 1983) geldt een afkoop van de canon voor een tijdvak van 50 jaar of zelfs een jaarlijkse canonbetaling. In dat geval dient er eerst een conversie plaatst te vinden van deze erfpachtvoorwaarden (en canonverplichting) naar de voorwaarden van 1989 met een eeuwigdurende afkoop van de canon.

Na afloop van een erfpachttijdvak geldt, bij alle Algemene Voorwaarden, dat het bedrag voor conversie naar AV '89 (eeuwigdurend erfpachtrecht) gelijk is aan de marktwaarde van de grond op dat moment. Deze marktwaarde wordt residueel bepaald, als ware het nieuw uit te geven bouwrijpe grond, voor hetzelfde gebruik. In het geval de grond bebouwd is wordt de residuele grondwaarde gecorrigeerd met een post voor sloop en bouwrijp maken.

Indien een erfpachter gedurende het nog lopende erfpachttijdvak wil converteren naar AV '89 (eeuwigdurend erfpachtrecht) zal de gemeente Utrecht in principe in rekening brengen: de contante waarde van de grondprijs die bij het einde van het tijdvak betaald zou moeten worden. Dus hoe dichterbij het einde van het tijdvak ligt, hoe hoger het bedrag voor conversie naar een eeuwigdurend erfpachtrecht zal zijn. De in het verleden betaalde afkoopsom voor de canon is daarom niet relevant. De berekeningsmethodiek is als volgt: *de getaxeerde grondwaarde van het huidige, toegestane aantal m<sup>2</sup> en gebruik wordt geïndexeerd naar het einde van het tijdvak en vervolgens wordt deze 'toekomstige' grondwaarde weer contant gemaakt naar heden met een rentepercentage.*

In onderstaande figuur is deze methode weergegeven:



In het geval van een jaarlijkse canon zal bij conversie naar een eeuwigdurend erfpachtrecht de nieuwe marktconforme grondwaarde betaald moeten worden. Voortzetting van het huidige erfpachtrecht is dan niet meer mogelijk. Er kan sprake zijn van een verrekening van het nog resterende erfpachtrecht of een vergoeding voor de opstallen, dit is afhankelijk van de specifieke erfpachtvoorwaarden.

In sommige gevallen heeft de erfpachter de keuze om niet te converteren, maar alleen een bestemmingswijziging door te voeren. Dit zal meestal niet wenselijk zijn (o.a. door aflopende erfpacht tijdvakken) en wordt door de gemeente ook sterk afgeraden.

### Welke proces moet een initiatiefnemer/ erfpachter doorlopen?

Een initiatiefnemer of erfpachter dient goed te onderzoeken welke erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op het perceel van het herontwikkelingsplan. Als de canon niet eeuwigdurend is afgekocht dient rekening te worden gehouden met kosten voor conversie naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Deze conversie mag plaatsvinden op basis van de huidige, toegestane aantal m<sup>2</sup> en gebruik, wat doorgaans voordeliger is dan op basis van het voorgenomen, nieuwe aantal m<sup>2</sup> en gebruik.

Vervolgens dient een initiatiefnemer een concept plan aan de gemeente voor te leggen. De gemeente adviseert de initiatiefnemer over de uitgangspunten en biedt het college een Intentiedocument aan waarin de randvoorwaarden voor de (her)ontwikkeling worden vastgesteld.

De initiatiefnemer kan op basis van het concept plan zélf een berekening maken of taxatie laten uitvoeren om een eerste indicatie van de Economische Meerwaarde te krijgen.

Het definitieve bedrag aan Economische Meerwaarde dat de initiatiefnemer/ erfpachter verschuldigd is wordt vastgesteld (getaxeerd) door de gemeente op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Op dit moment is immers het plan definitief geworden en kan ook de taxatie worden afgestemd op de marktsituatie van dat moment.

Als de gemeente en de initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt over het verschuldigde bedrag aan economische meerwaarde wordt dit vastgelegd in een brief of overeenkomst. Daarin wordt aangegeven voor welke programma deze economische meerwaarde geldt en welk programma dus gerealiseerd mag worden. Deze gewijzigde erfpachtvoorwaarden zullen worden vastgelegd in een akte.

De hierboven beschreven processtappen hebben betrekking op een privaatrechtelijke wijziging van het erfpachtrecht. Naast deze privaatrechtelijke wijziging gelden tevens de publiekrechtelijke regels en procedures, zoals vastgelegd in een (zo nodig te wijzigen) bestemmingsplan.

### Hoe wordt de grondwaarde getaxeerd?

De gemeente laat de grondwaarde taxeren door een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur. Deze maakt gebruik van een comparatieve of residuele grondwaarde methode, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- De locatie en marktsituatie bepalen de opbrengst.
- De vormfactor en bouwkosten worden gebaseerd op een 'genormaliseerde' situatie. Wél kan er sprake zijn van locatie specifieke factoren.
- In de stichtingskosten wordt ook rekening gehouden met inrichtingskosten van de kavel (aanleg verharding, groen, etc).
- Als de vereiste parkeernorm en de kavelgrootte een gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk maken wordt hiermee rekening gehouden bij de opbrengsten en de stichtingskosten.

Op de volgende pagina is een rekenvoorbeeld opgenomen van de economische meerwaarde:



### 3.3 Economische meerwaarde bij wijzigingen op erfpachtgrond

In de Algemene voorwaarden van gronden uitgegeven in erfpacht, is vastgelegd dat bij wijzigingen in het gebruik van het perceel grond en/of een wijziging van de opstallen de gemeente gerechtigd is een economische meerwaarde in rekening te brengen. Hiervan kan sprake zijn bij een herontwikkeling (zie paragraaf 3.2), maar ook in de volgende gevallen kan een economische meerwaarde aan de orde zijn:

- Uitbreiding van een gebouw of parkeervoorziening.
- Wijziging van functie van een gebouw.
- Omzetting van (sociale of midden) huurwoningen naar een andere prijscategorie.
- Omzetting van (sociale of middenhuur of dure) huurwoningen in koopwoningen (uitponden).

Om de economische meerwaarde vast te stellen laat de gemeente doorgaans een **taxatie** uitvoeren van de grondwaarde conform het in de akte van vestiging toegestane gebruik/ bebouwing en een taxatie van de grondwaarde conform het gewijzigde gebruik/ bebouwing. Het verschil in grondwaarde is de economische meerwaarde die aan de gemeente is verschuldigd, waarbij geldt dat een negatief bedrag niet leidt tot een terugbetaling van de gemeente.

Met de **woningbouwcorporaties** is in de prestatieafspraken vastgelegd welke berekeningsmethode gehanteerd wordt om de economische meerwaarde vast te stellen. In paragraaf 3.4 wordt deze beschreven.

Met beleggers in huurwoningen wordt een **minimale exploitatieperiode** overeengekomen om de huurwoningen in een bepaalde prijsklasse te verhuren. Na deze exploitatieperiode kan de belegger besluiten zijn huurwoningen te verkopen (**uitponden**). Op basis van een taxatie, zoals hierboven beschreven, zal dan de economische meerwaarde worden vastgesteld.

In sommige gevallen (namelijk in het geval van dure huurwoningen; > EUR 966,15,-- per maand) biedt de gemeente Utrecht een belegger de mogelijkheid deze (nog onzekere) economische meerwaarde in de toekomst al bij uitgifte af te rekenen. Hiervoor kent de gemeente 2 mogelijkheden:

- De koper/belegger kan op voorhand de **grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning** afrekenen met de gemeente. Soms is dan ook levering in volle eigendom mogelijk in plaats van uitgifte in erfpacht. De verplichting om de woningen gedurende een minimale exploitatieperiode in een bepaalde prijsklasse te verhuren wordt dan wel vastgelegd.
- **Afkoop** van het economische meerwaardebeding: op basis van taxatie wordt de economische meerwaarde op dit moment vastgesteld. Deze waarde wordt geïndexeerd (met een marktconforme index) naar het einde van de overeengekomen exploitatieperiode en vervolgens netto contant gemaakt naar heden (met een marktconforme rente).

Voor beide mogelijkheden geldt dat dit niet op elke locatie wenselijk is, dus dat dit geen recht is van een ontwikkelaar/belegger, maar ter afweging is van de gemeente of zij hieraan medewerking verleent.

### 3.4 Functiewijziging sociale woningbouw

Nadat de verplichte exploitatieperiode van een sociale huurwoning is geëindigd, kan deze worden omgezet naar een koopwoning of (midden)huurwoning. Als gevolg van een dergelijke privaatrechtelijke bestemmingswijziging zal aan de gemeente economische meerwaarde moeten worden afgedragen. Vanwege het feit dat woningcorporaties meerdere woningen per jaar verkopen casu quo meerdere sociale huurwoningen omzetten naar (midden)huurwoningen, is een eenvoudige methodiek bedacht, op basis waarvan de verschuldigde economische meerwaarde kan worden uitgerekend.

#### Functiewijziging sociale huur naar koop.

De grondwaarde van de "oude" functie (sociale huur) wordt vastgesteld op basis van de in een bepaald jaar geldende SH2-grondwaarde (zo nodig gecorrigeerd met een hoogtefactor bij appartementen), tenzij in de uitgifteovereenkomst c.q. notariële akte tot uitgifte in erfpacht vastligt dat het om een H3-woning gaat. Voor de grondwaarde voor de "nieuwe" functie (koop) wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen.

Om de systematiek eenvoudig te houden is één grondquote (25%) voor meergezinswoningen en één grondquote (28%) voor eengezinswoningen vastgesteld. De grondquote wordt berekend over de door de woningcorporatie opgegeven verkoopwaarde. De aldus gevonden waarde wordt gecorrigeerd met de correctiefactor, die ieder jaar wordt vastgesteld. Voor 2019 blijft deze staan op EUR 100,-- per m<sup>2</sup> GBO.

Rekenvoorbeeld Meergezinswoning in 4-laags appartementengebouw: € 180.000 k.k., 60 m<sup>2</sup> gbo;

UitStroomWaarde MGW\* = 25% Koopprijs\* - € 100

25% \* € 3.000 - 100 = € 650 /m<sup>2</sup> gbo

Totale UitStroomWaarde = € 650 \* 60 m<sup>2</sup> = € 39.000 (21,7%)

Bij uitstroom uit H3

EMW = € 39.000 -/- € 23.400 = € 15.600

Rekenvoorbeeld Eengezinswoning: € 225.000 k.k., 90 m<sup>2</sup> gbo;

UitStroomWaarde EGW\* = 28% Koopprijs\* - € 100

28% \* € 2.500 - 100 = € 600 /m<sup>2</sup> gbo

Totale UitStroomWaarde = € 600 \* 90 m<sup>2</sup> = € 54.000 (24,0%)

Bij uitstroom uit H2

EMW = € 54.000 -/- € 22.179 = € 31.821

De doorstroomwaarde is de grondwaarde die toegekend wordt aan de "oude" functie en de uitstroomwaarde is de grondwaarde die toegekend wordt aan de "nieuwe" functie.

De bestemmingswijziging wordt notarieel vastgelegd, zodat duidelijk is voor de toekomst dat de privaatrechtelijke bestemming van de woning is gewijzigd van sociale huur naar vrije sectorkoopwoning.

### Functiewijziging sociale huur naar (midden)huur.

De grondwaarde voor de "oude" functie (sociale huur) wordt vastgesteld op de wijze zoals aangegeven onder het kopje "functiewijziging sociale huur naar koop".

Voor wat betreft de grondwaarde voor de "nieuwe" functie (middenhuur, dat wil zeggen een woning met een huurprijs tussen € 720,42 en € 966,15 per maand) wordt zowel bij eengezins- als meergezins middenhuurwoningen een residuele berekening toegepast, waarbij voor eengezins middenhuurwoningen een minimale grondprijs geldt van € 70.000,- en voor meergezins middenhuurwoningen een grondprijs van € 30.000,-.

Doorstroomwaarde (k.k.)		Categorie	Uitstroomwaarde (k.k.)
Categorie	EGW		EGW
H2 < € 651	€ 22.179	Middenhuur, vanaf €720,42 tot €966,15	Residueel, met een minimum van € 70.000
H3 € 651-720	€ 32.685	Dure huur > € 966,15	Residueel

Ook voor dure huurwoningen (dat wil zeggen woningen met een huur van meer dan €966,15 per maand) wordt uitgegaan van een residuele grondprijsberekening.

De bestemmingswijziging wordt notarieel vastgelegd, zodat duidelijk is voor de toekomst dat de privaatrechtelijke bestemming van de woning is gewijzigd van sociale huur naar middenhuur. Voor de goede orde zij nog opgemerkt dat als de bestemming van de middenhuur woning verandert van middenhuur woning naar koopwoning (door de verkoop van deze woning), opnieuw economische meerwaarde is verschuldigd.

NB: Voor HAT-woningen wordt 50% van de in deze paragraaf opgenomen Door- en Uitstroomwaarden gehanteerd.

### 3.5 Conversie van erfpacht naar vol eigendom

Voor het omzetten van erfpachtrechten met een woonbestemming naar vol eigendom dient de bloot-eigendom van het betreffende perceel aan de erfpachter/koper te worden overgedragen.

De behandelingskosten voor het omzetten van erfpachtrechten wonen naar vol eigendom waren in 2017 gebaseerd op (uren)ramingen van de gemeente (€ 450, k.k.). Voor 2018 heeft het college besloten deze kosten terug te brengen naar € 200, k.k. indien sprake is van een omzetting van het erfpachtrecht direct aansluitend op een conversie.

## Grondprijzen 2019

Voor 2019 worden dan de volgende behandelingskosten in rekening gebracht:

- Voor een grondgebonden woning: € 450 per woning, kosten koper;
- Voor een appartementengebouw waarbij een onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom aan iedere appartementsgerechtigde wordt geleverd: € 200 per appartementsrecht en € 200 per complex, kosten koper;
- Voor een appartementengebouw waarbij het bloot-eigendom aan de VvE wordt geleverd: € 450 per levering bloot-eigendom en € 450 per complex, kosten koper;
- Bij omzetting van een ongesplitst erfpachtrecht op grond waarvan het erfpachtperceel mag worden gebruikt voor meer dan één zelfstandige woning: € 450 per woning met een maximum van € 3.345, kosten koper.

De gemeente behoudt zich het recht voor deze bedragen jaarlijks opnieuw te herzien.



## 4) Vergoedingen en indexeringen

### 4.1 Reserveringsvergoeding voor exclusiviteit

In ruil voor een exclusiviteitsrecht op de grond dient een partij een reserveringsvergoeding aan de gemeente te betalen bij het tekenen van een reserverings-/intentieovereenkomst. Als reserveringsvergoeding wordt in beginsel 60% van de wettelijke rente<sup>17</sup>, met een **minimum van 5% per jaar**, over de grondwaarde gerekend. De reserveringsvergoeding is telkens bij vooruitbetaling per half jaar verschuldigd. Voor vrije kavels bedraagt de reserveringsvergoeding een vast bedrag van € 3.500 per kavel. Om meer zekerheid te verkrijgen dat de wederpartij niet zonder redenen afhaakt in het planvormingsproces kan een hogere reserveringsvergoeding worden bedongen. De reserveringsvergoeding wordt niet terugbetaald indien een partij afhaakt. Bij het transport van de grond wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de grondprijs (de afkoopsom van het erfpacht). De gemeente vergoedt geen rente over de reserveringsvergoeding.

### 4.2 Waarborgsom van 10%

De gehanteerde waarborgsom bedraagt in beginsel **10% van de koopsom**.

Bij particuliere ontwikkeling van openbaar gebied wordt de waarborgsom/bankgarantie vastgesteld op een bedrag van € 125 per m<sup>2</sup>, exclusief BTW (€ 25 per m<sup>2</sup> exclusief BTW voor het bouwrijp maken en € 100 per m<sup>2</sup> exclusief BTW voor het woonrijp maken). Net als bij gronduitgiften geldt dat indien de basisregel leidt tot een onevenredig hoge dan wel lage waarborgsom/bankgarantie, een aanpassing hiervan naar beneden, respectievelijk naar boven, kan plaatsvinden.

De waarborgsom is verschuldigd vanaf het moment van ondertekenen van de uitgifteovereenkomst en wordt in beginsel voor de helft terugbetaald bij transport en voor de helft bij oplevering van het te realiseren vastgoed, soms ook na een akkoord op het inrichtingsplan.

De gemeente vergoedt geen rente over de waarborgsom.

### 4.3 Boeterente bij vertraging

Vanaf uiterlijk twee maanden nadat zowel de omgevingsvergunning<sup>18</sup> is verleend, als een besluit tot gronduitgifte is genomen (zie Nota Grondbeleid), wordt, tot aan het moment van aktepassering, een boeterente in rekening gebracht. Deze bedraagt voor 2019 op jaarbasis minimaal 8% van de afkoopsom. Voor transacties met particulieren (bij uitgifte van vrije kavels) is de boeterente 5% op jaarbasis. De boeterente is tevens verschuldigd indien de grond, vóór het moment van juridische levering, in gebruik is genomen (met schriftelijke toestemming van de gemeente), en wel vanaf het moment van ingebruikneming tot het moment van aktepassering.

<sup>17</sup> De wettelijke rente is heeft zijn basis in de wettelijke rente voor handelstransacties en bedraagt op 1 januari 2019 8,0%.

<sup>18</sup> Dit betreft in beginsel een onherroepelijke dan wel, afhankelijk van het onderhandelingsresultaat, een bruikbare omgevingsvergunning. Een bruikbare omgevingsvergunning is een besluit waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend, of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is ingetrokken dan wel afgewezen.

De hoogte van de boeterente is gerelateerd aan de wettelijke rente voor handelstransacties (per 1 januari 2019 bedraagt deze 8,0%).

### 4.4 Indexering grondprijs

- In principe geldt een vast percentage van 2,0% per jaar. Bij uitzondering kan een afwijkend vast percentage worden gehanteerd, doch binnen een bandbreedte van 1,0% tot en met 3,0%.
- In specifieke situaties kan een index worden overeengekomen. Aansluiting wordt gezocht bij de BDB<sup>19</sup>-index (in Leidsche Rijn veelal van toepassing) of CPI (alle huishoudens) .

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

Aangezien indexcijfers doorgaans met een vertraging van enkele maanden beschikbaar komen, zal indexering plaatsvinden op basis van het indexcijfer van – maximaal – vier maanden voorafgaand aan de datum van aktepassering, en het indexcijfer van – eveneens maximaal – vier maanden voorafgaand aan de prijspeildatum, zodanig dat de duur van de periode waarover geïndexeerd wordt, gelijk is aan de duur van de periode tussen prijspeildatum en datum van aktepassering. De periode waarover geïndexeerd wordt, loopt dan maximaal vier maanden achter bij de feitelijke periode tussen prijspeildatum en datum van akte-passering.

In het geval van een vaste grondprijs geldt deze voor een heel kalenderjaar. Deze grondprijzen worden jaarlijks (in principe) geïndexeerd met de CPI-index.

### 4.5 Disconteringsvoet

Bij een (markt)waardebepaling kan als methode de Discounted Cashflow Methode worden toegepast. De door marktpartijen i.c. beleggers gehanteerde disconteringsvoet (de Internal Rate of Return, IRR) wordt gebruikt om een investeringsmogelijkheid te toetsen of een investering te doen op basis van een tevoren vastgesteld minimaal effectief rendement. Variabelen zijn de periode waarover de belegging wordt aangehouden, de veranderingen van kasstromen in de tijd, de waarde van het object aan het einde van de looptijd en de hoogte van de disconteringsvoet zelf. De disconteringsvoet wordt niet gebruikt voor het weergeven van het heersende marktsentiment.

---

<sup>19</sup> Bureau Documentatie Bouwwezen. Afhankelijk van het type vastgoed kan de reeks eengezinswoningen, gestapelde woningbouw, kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen worden gehanteerd.

## 4.6 Aktetekening

De prijzen voor aktetekeningen blijven dit jaar ongewijzigd. Voor het maken van een aktetekening ten behoeve van de notariële akte van uitgifte in erfpacht worden de volgende tarieven gehanteerd:

***Tarieven aktetekening 2019 (exclusief omzetbelasting)***

Uitgifte van grond (met opstal) aan particulieren of ten behoeve van trafo's	€ 90,00
Uitgifte van grond aan ontwikkelaars en/of bedrijven	€ 545,00

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

## 5) Wijzigingen, samenvatting en financiële gevolgen

### 5.1 Wijzigingen t.o.v. 2018

De grondprijzen worden jaarlijkse geactualiseerd aan de hand van de economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Als hoofdregel worden daarbij *marktconforme prijzen* gehanteerd. Deze prijzen worden veelal *residueel* (als restwaarde van het verschil tussen beleggingswaarde enerzijds en bouwkosten en bijkomende kosten anderzijds) bepaald. Bij de woningmarkt wordt door toepassing van de residuele grondwaardemethodiek de prijsontwikkeling verdisconteerd in de grondprijs.

Voor de sociale woningbouw wordt, als uitvloeisel van de met de woningcorporaties gemaakte Prestatieafspraken, een andere systematiek voor de grondprijsberekening gehanteerd. Als gevolg van *inflatie* zijn de vaste grondprijzen voor de functies sociale woningbouw, bijzondere doeleinden en snippergroen geïndexeerd met 2,0%.

Bij de middenhuur woningen is sprake van *een wijziging cq. aanscherping van het beleid*. De grondprijsystematiek, die gerelateerd is aan de huurprijs per m<sup>2</sup>, is gewijzigd, de bedragen zijn aangepast aan de extra voorwaarden. Daarbij is ook de verhouding tot de andere woningbouwcategorieën meegewogen.

In dit document met “Grondprijzen 2019” is een eenduidigere definitie opgenomen wanneer er sprake is van de hogere grondprijs voor (bebouwde) “bijzondere doeleinden” en wanneer niet. Hiervoor is nu aansluiting gezocht bij de Wabo, wat betekent dat voor alle vergunningsplichtige bouwwerken de (hogere) bijzondere doeleindenprijs betaald dient te worden. De overige delen van het sport- of scoutingterrein kunnen voor de lagere bijzondere doeleindenprijs uitgegeven worden.

### 5.2 Ontwikkelingen vastgoedmarkt

De Nederlandse economie groeide in 2018 met 2,7%. De groei in 2018 was vooral te danken aan de binnenlandse bestedingen, zoals consumptie en investeringen. Het CPB becijfert voor 2019 een groei van 2,2%.

- **Woningmarkt:** er werden 2.544 nieuwbouwwoningen opgeleverd (voorlopig cijfer; bron CBS). Ook de stijging van de huizenprijzen zette verder door. De krapte op de markt is toegenomen met name in het goedkope en midden segment. Op langere termijn kan een stijgende hypotheekrente gecombineerd met een afbouw van de maximale hypotheek t.o.v. de woningwaarde zorgen voor een verminderde financierbaarheid, met name voor starters. De vraag naar (midden)huur woningen blijft toenemen. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouwplannen. Beleggers investeren fors in de Utrechtse woningmarkt.
- De vraag naar nieuwe **kantoorruimte** is landelijk aan het stijgen. Anno 2019 is de situatie op de Utrechtse kantorenmarkt sterk veranderd. De leegstand in Utrecht is sterk gedaald naar 5,6%<sup>20</sup>. De oorzaak van de toenemende vraag naar kantoren is niet alleen de economische conjunctuur.

---

<sup>20</sup> Bron: Kantorenbrief 2019.

De trend die onafhankelijk van de conjunctuur steeds sterker doorzet is concentratie van hoofdkantoren op de beste locaties in Nederland. Utrecht is (samen met Amsterdam) een van de meest kansrijke vestigingsplaatsen in een continu concentratieproces dat gaande is in veel branches. Er is echter sprake van schaarste aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op de meest populaire locaties, zoals het stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. De gemeente Utrecht blijft terughoudend met de uitgifte van grond voor kantoorontwikkelingen. Focus ligt op het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. Ook wordt er ingezet op transformatie van incurante kantoorpanden.

- Ook voor **bedrijventerreinen** en bedrijfsruimte geldt dat de gemeente terughoudend is met de uitgifte van nieuwe terreinen voor bedrijvigheid; deze is expliciet vraaggestuurd.
- In de belangrijkste winkelsteden in Nederland neemt de dynamiek in de **detailhandel** toe, met dalende leegstand als gevolg. Dit positieve beeld geldt voornamelijk voor de hoofdwinkelgebieden, in de ondersteunende winkelgebieden blijft de leegstand op een hoog niveau. De leegstand is in het centrum van Utrecht beperkt. Slechts 3,5% van zowel het oppervlakte als het aantal winkels staat leeg per juli 2018. Het positieve beeld geldt niet voor alle locaties binnen het winkelgebied van Utrecht. Waar op beste locaties 6% leeg staat, zijn de problemen op de minder beste locaties groter waar 38% van het aantal winkels leeg staat.<sup>21</sup> Nieuwe gronduitgiftes voor detailhandel zullen in Utrecht nog nauwelijks aan de orde zijn. Wel zit er nog een groot aantal transformatieprojecten in de pijplijn en heeft Hoog Catharijne de eerste uitbreidingen gerealiseerd. In mei 2018 is het hoofdwinkelcentrum van Leidsche Rijn opgeleverd.
- Het aanbod aan **horeca, leisure en hotels** in Utrecht is groeiende. De plannen worden door de gemeente gemonitord en op elkaar afgestemd. Wanneer zich concrete plannen voordoen, levert de gemeente Utrecht maatwerk voor het bepalen van een marktconforme grondprijs.

### 5.3 Samenvatting grondprijzen

Als gevolg van de inflatie en bovenstaande marktontwikkelingen zijn de “Grondprijzen 2019” voor een aantal bandbreedtes bijgesteld ten opzichte van 2018. Hieronder volgt een korte samenvatting.

- **Woningmarkt:** De grondprijs voor vrije sector woningen wordt, net als in 2018, residueel bepaald. Bij de vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen is rekening gehouden met de nieuwe Woonvisie en het nieuwe coalitieakkoord. Naar aanleiding van het overleg met de Utrechtse woningcorporaties heeft de gemeente besloten om de zogenaamde hoogtefactor in te voeren bij appartementengebouwen. Daarmee wil de gemeente verdichting stimuleren. De bovengrens van de (kale) huurbandbreedte is ten opzichte van 2018 geïndexeerd met de CPI en bedraagt in 2019 €966,15 per maand. In het middenhuursegment is de grondprijs voor een grondgebonden woning (eengezinswoning) in de middenhuur wordt residueel bepaald, waarbij een minimum grondprijs van €70.000,- geldt. De grondprijs van een meergezinswoning in de middenhuur wordt eveneens residueel bepaald, waarbij een minimum grondprijs van €30.000,- geldt. Een hogere huurprijs mag worden gevraagd naarmate het woonoppervlak (m<sup>2</sup> GBO) van de woning toeneemt. In de Dure Huur categorie is de residueel berekende grondprijs het uitgangspunt, waarbij voor grondgebonden woning een minimum geldt van € 75.000,- en voor meergezinswoningen een minimum van €35.000,-.

<sup>21</sup> Bron: Spreekende Cijfers Winkelmarkten 2018, Dynamis, 2018.

Voor de overige woningtypen (studentenwoningen, woonwagenstandplaatsen en woonboten ligplaatsen) geldt maatwerk, waarbij de minimale grondprijzen zijn gecorrigeerd voor inflatie.

- **Kantoren:** De bandbreedte van de grondprijzen voor kantoorontwikkelingen is, gelet op de marktontwikkelingen aan de bovenkant verruimd tot € 1.400,- per m<sup>2</sup> bvo.
- **Bedrijven:** De onderkant van de bandbreedte van de grondprijs voor bedrijven is gecorrigeerd voor inflatie en gebracht op € 216,- per m<sup>2</sup> grond, of bij een floor-space-index > 1 per m<sup>2</sup> bvo. De bovenkant van de bandbreedte is gehandhaafd op € 400,- per m<sup>2</sup>.
- **Detailhandel, horeca, leisure en hotels:** Voor deze categorie geldt dat dit doorgaans zeer specifieke ontwikkelingen zijn zodat er per geval maatwerk nodig is. Uitgangspunt is een residuele grondprijsberekening, waarbij elke situatie getaxeerd zal worden door een onafhankelijke deskundige, tenzij er voldoende referenties zijn. Ook hier een correctie voor inflatie van de onderkant van de bandbreedte tot € 216,- per m<sup>2</sup> bvo.
- **Parkeren:** In beginsel is de prijs voor parkeren inbegrepen in de grondprijs voor de betreffende functie. Bij een commerciële exploitatie van een parkeervoorziening wordt door middel van een residuele waardeberekening een grondprijs bepaald. Indien de residuele waardeberekening van het parkeerdeel negatief is wordt de grondprijs op nul vastgesteld. Dit is ten opzichte van 2018 niet gewijzigd.
- **Maatschappelijke functies:** De categorie "bijzondere doeleinden" omvat gronduitgiften die maatschappelijke functies zonder winstoogmerk dienen en welke commercieel geen bestaansrecht hebben. De grondprijs voor bijzondere doeleinden is ten opzichte van 2018 geïndexeerd met het gemiddelde van de CPI en de BDB-index (i.c. 2,359%) en bedraagt voor 2019 € 202,17 per m<sup>2</sup> exclusief BTW, met een minimumbedrag van € 3.345,- (in verband met de in 2019 geldende normkosten). Alleen bij sport- en scoutingvoorzieningen kan een lagere grondprijs aan de orde zijn € 48,88 per m<sup>2</sup>, voor onbebouwde delen van het terrein.
- **Eerstelijnszorg en kinderdagverblijven:** in principe gelden voor deze categorieën commerciële, marktconforme grondprijzen. Voor een aantal maatschappelijke functies is een uitzondering mogelijk en wordt de grondprijs voor bijzondere doeleinde gerekend, dit betreft: wijkzorgcentra en (niet-commerciële) buitenschoolse opvang (BSO). Dit beleid is ongewijzigd ten opzichte van 2018.
- **Snippergroen:** De grondprijs voor snippergroen is ten opzichte van 2018 geïndexeerd met de CPI en bedraagt in 2019 € 145,05 per m<sup>2</sup> grond. Het minimumbedrag, de normkosten, is gecorrigeerd voor inflatie en bedraagt € 3.345,-.
- **Nuts en WKO:** De grondprijs voor nutsvoorzieningen is, net als in 2018 gelijk aan de prijs voor bijzondere doeleindenprijs. Bij een WKO hanteert de gemeente een waardebepaling op maat.

## 5.4 Financiële gevolgen gemeente Utrecht

In 2019 zijn de opbrengsten in de grondexploitaties met 1% geïndexeerd. Uitzondering hierop vormen de grondprijzen voor vrije sector woningbouw die, vanwege de positieve marktontwikkelingen, met 2% zijn geïndexeerd. De grondprijzen voor kantoren, detailhandel en horeca zijn niet geïndexeerd.

De financiële consequenties hiervan zijn meegenomen in de actualisatie van de grondexploitaties en worden in het Meerjaren Perspectief Ruimte aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Ook de ontwikkelingen in de markt zijn meegewogen in het Meerjaren Perspectief Ruimte.

Tot slot is het van belang om op te merken dat planvormingsprocessen langdurig zijn. Tussen de eerste ideeën en de oplevering van een object ligt, mede vanwege de te doorlopen procedures, al gauw een periode van 2 tot 5 jaar en regelmatig nog langer. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, en als afgeleide daarvan op de grondmarkt, hebben daarom altijd een na-ijlend patroon ten opzichte van economische ontwikkelingen.