

PARAGRAAF 8.3 & 8.4 AFSPRAKENBRIEF

Deze passage inzake de grondprijzen wordt vooruitlopend op de publicatie van de volledige afsprakenbrief beschikbaar gesteld. De inhoud heeft een voorlopig karakter en wordt verstrekt onder voorbehoud van definitieve vaststelling en ondertekening van de afsprakenbrief. Aan deze passage kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de definitieve afsprakenbrief afwijkt van de in deze passage opgenomen informatie, is de definitieve en via TenderNed gepubliceerde afsprakenbrief leidend.

8.3 Grondwaarden, voorwaarden en geldigheid

- a. Op basis van het door de Erfpachter opgegeven bouwprogramma worden de volgende grondwaarden per m² per functie gehanteerd:

Grondwaarden exclusief BTW ten behoeve van Perceeluitbreiding

Midden huurwoning 40 m ² go tot 45 m ² go	€ 1.970,- per m ² go;
Midden huurwoning 45 m ² go tot 50 m ² go	€ 1.620,- per m ² go;
Midden huurwoning 50 m ² go tot 55 m ² go	€ 1.310,- per m ² go;
Midden huurwoning 55 m ² go tot 60 m ² go	€ 1.050,- per m ² go;
Midden huurwoning 60 m ² go tot 65 m ² go	€ 790,- per m ² go;
Midden huurwoning 65 m ² go tot 70 m ² go	€ 600,- per m ² go;
Midden huurwoning ≥70 m ² go	€ 440,- per m ² go;
Vrije sector koop 40 m ² go tot 60 m ² go	€ 4.198,- per m ² go;
Vrije sector koop ≥60 m ² go	€ 3.545,- per m ² go.

Grondwaarden vrijgesteld van BTW ten behoeve van bestemmingswijziging

Midden huurwoning 40 m ² go tot 45 m ² go	€ 2.320,- per m ² go;
Midden huurwoning 45 m ² go tot 50 m ² go	€ 1.900,- per m ² go;
Midden huurwoning 50 m ² go tot 55 m ² go	€ 1.530,- per m ² go;
Midden huurwoning 55 m ² go tot 60 m ² go	€ 1.210,- per m ² go;
Midden huurwoning 60 m ² go tot 65 m ² go	€ 900,- per m ² go;
Midden huurwoning 65 m ² go tot 70 m ² go	€ 670,- per m ² go;
Midden huurwoning ≥70 m ² go	€ 470,- per m ² go;
Vrije sector koop 40 m ² go tot 60 m ² go	€ 5.000,- per m ² go;
Vrije sector koop ≥60 m ² go	€ 4.200,- per m ² go;
Niet-woonbestemming in de plint	€ 1.590,- per m ² bvo;
Brandweerkazerne	€ 236,- per m ² bvo.

Parkeren ten behoeve van wonen

Bovengronds in de plint	minimale grondwaarde autoparkeerplaats per plek;
Inpandig half verdiept	minimale grondwaarde autoparkeerplaats per plek;
Inpandig half verdiept (1-laags)	minimale grondwaarde autoparkeerplaats per plek;
Onbebouwd op het maaiveld	€ 22.092,- per plek;
Garagebox in de plint	€ 5.005,- per plek;
Garagebox vrijstaand	€ 22.032,- per plek;
Scooterparkeren	minimale grondwaarde autoparkeerplaats/ 25 m ²

Fietsparkeren	verdisconteerd in de grondwaarde per m2.
<u>Parkeren ten behoeve van niet-wonen</u>	
Bovengronds in de plint	minimale grondwaarde autoparkeerplaats per plek;
Inpandig half verdiept	minimale grondwaarde autoparkeerplaats per plek;
Inpandig half verdiept (1-laags)	minimale grondwaarde autoparkeerplaats per plek;
Onbebouwd op het maaiveld	€ 18.258,- per plek;
Garagebox in de plint	€ 4.136,- per plek;
Garagebox vrijstaand	€ 18.431,- per plek;
Scooterparkeren	minimale grondwaarde autoparkeerplaats/ 25m2
Fietsparkeren	minimale grondwaarde autoparkeerplaats/ 25m2

De grondwaarden voor de woonbestemmingen binnen het bestaand recht gaan uit van het voorlopige fiscale uitgangspunt dat de erfpachtwijziging als een niet-BTW belaste levering wordt aangemerkt waardoor BTW hierbij niet van toepassing is.

- c. De grondwaarden voor niet-woonbestemmingen zijn exclusief BTW. Indien na beoordeling door de Gemeente geconcludeerd wordt dat er wel sprake is van een BTW- belaste levering (erfpachtwijziging), dan dienen de grondwaarden voor de woonbestemmingen daarop te worden aangepast door de Gemeente.
- d. De Erfpachter is canon of een (aanvullende) afkoopsom verschuldigd gebaseerd op de grondwaarden zoals hiervoor omschreven. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil 2026 en worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens op de volgende wijze: over de periode vanaf 29 april 2026 (i.c. Ingangsdatum indexering genoemd) tot en met ingangsdatum van de erfpachtwijziging (IE) wordt de erfpachtgrondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2025 = 100), gepubliceerd door het CBS met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De erfpachtgrondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de erfpachtwijziging (qua ingangsdatum zoals opgenomen in de Erfpachtaanbieding) plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand (de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de Ingangsdatum indexering).

$$\text{Grw IE} = \text{Grw Ingangsdatum indexering} \times (\text{CPI IE-6} / \text{CPI Ingangsdatum indexering-6})$$

Hierin is:

- Grw IE: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpachtwijziging(en);
- Grw Ingangsdatum indexering: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de Ingangsdatum indexering;
- CPI IE-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van de erfpachtwijziging(en), zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

- CPI Ingangsdatum Indexering-6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor @INGANGSDATUM INDEXERING@ (zijnde @MAAND+ KALENDERJAAR GELEGEN 6 MAANDEN VOOR INGANGSDATUM INDEXERING@).

Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door de Gemeente bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven. Er wordt geïndexeerd vanaf 10 maart 2026 tot de ingangsdatum van de wijziging van het Erfpachtrecht. Wanneer hiervoor erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.

8.4 Depreciatie grondwaarden

Bij Herziening bij Transformatie is 10% depreciatie van toepassing op de totale grondwaarde van het gehele programma. Indien wordt gekozen voor Bestemmings- of bebouwingswijziging van het Erfpachtrecht, dan geldt de depreciatiefactor van 0,9 (10% depreciatie) in de nieuwe situatie alleen voor:

- a) een nieuwe bestemming ten opzichte van de oude erfpachtbestemming, en/ of
- b) voor zover sprake is van dezelfde erfpachtbestemming, slechts voor zover er meer vierkante meters worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie; indien in de erfpachtvoorwaarden vierkante meters zijn vermeld geldt de depreciatie derhalve alleen voor het meerdere aan programma ten opzichte van het opgenomen aantal vierkante meters; indien in de erfpachtvoorwaarden geen vierkante meters zijn opgenomen geldt de depreciatie op het meerdere aan programma ten opzichte van de feitelijke bestaande bebouwingsomvang voor aanvang van de erfpachtwijziging.

Indien er tevens sprake is van een perceeluitbreiding, dan geldt voor de perceeluitbreiding geen depreciatie.

Einde document