Gemeente Amsterdam | amsterdamse federatie van woningcorporaties

Voorstel vereenvoudiging ACE

Aan Werkgroep Financiën – bijeenkomst d.d. 24 februari 2016
Van Werkgroep Vereenvoudiging ACE

Datum februari 2016

Beslispunten voor de werkgroep

1. In stand houden van het ACE bij sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties waarbij minimaal 30% sociaal wordt teruggebouwd, maar met vereenvoudigde rekenregels
2. De categorie "majeure investering "in het ACE (bij hoogniveau renovatie) vervalt. Voor woningen die na een majeure investering worden verkocht, gelden de regels zoals opgenomen in het Convenant Verkoop Sociale Woningen.
3. De nieuwe rekenregels zijn budgetneutraal t.o.v. het huidige ACE, rekening houdend met 40% sociale huur terugbouwen. Deze 40% is gebaseerd op zowel het gerealiseerde percentage sociaal in de afgelopen jaren, als op het geplande percentage sociaal de komende jaren (beide ca. 40%)
4. De nieuwe rekenregels in het ACE worden cf. paragraaf 6 in deze notitie, met als belangrijkste punten:
    a. Per gesloopte woning een afkoopsom van € 4.756 (prijspeil 2016); per gesloopte niet-woonfunctie een afkoopsom van € 70 / m2 bvo
    b. Per gebouwde sociale huurwoning: geen aanvullende afkoopsom
    c. Per gebouwde marktwoning: een aanvullende afkoopsom, waarbij een keuze wordt gemaakt tussen (zie par. 6):
        i. Een vast bedrag per woning, voor gebied 1, 2 en 3
        ii. Een vast bedrag per m2 bvo, voor gebied 1, 2 en 3 dan wel voor de 22 gebieden
        iii. 32% van de marktconforme nieuwbouwprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid
    d. Per gebouwde niet-woonfunctie: een aanvullende afkoopsom van 50% van de marktconforme nieuwbouwprijs
5. Gemeente en corporatie maken samen een afspraak over het gehele project o.b.v. de nieuwe ACE-berekening (dus de corporatie blijft voor de gemeente de contractspartij), waarna de corporatie de niet-DAEB-onderdelen overdraagt aan een niet-DAEB ontwikkelaar. De ACE-erfpachtaanbieding aan de corporatie wordt, gezien de Woningwet 2015, aangevuld met:
    a. een voorwaarde dat het marktprogramma, binnen een gestelde termijn, wordt ontwikkeld door een marktpartij
    b. een voorwaarde dat deze marktpartij met een positief advies van de gemeente uit de screening op de Wet Bibob komt. De corporatie dient het verzoek om screening in bij de gemeente.

6. Partijen werken de opzet van het nieuwe ACE (waaronder de erfpachtaanbieding) gezamenlijk verder uit, met inachtneming van de kaders van de Woningwet 2015.
7. De nieuwe ACE-rekenregels gaan in per 1-7-2016. Overgangsbeleid: voor alle lopende ACE-projecten waarvoor per 1-7-2016 reeds afspraken zijn gemaakt in een Realisatieovereenkomst (of, daar waar geen Realisatieovereenkomst is, reeds een erfpachtaanbieding is verzonden). Voor alle nieuwe ACE-projecten geldt het nieuwe beleid.
8. Evaluatie en looptijd: Het gewijzigde ACE is een uitwerking van het Erfpachtakkoord. Waarschijnlijk wordt dit Erfpachtakkoord de komende jaren herzien als gevolg van de Woningwet 2015 (o.a. DAEB-splitsing) en het eventueel invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor corporatierechten. Partijen spreken af, dit gewijzigde ACE te evalueren bij de evaluatie van de Samenwerkingsafspraken (december 2019).

Bijdrage aan de Samenwerkingsafspraken
In de Samenwerkingsafspraken is afgesproken, dat het ACE eenvoudiger en transparanter wordt. Met de voorgesteld update voor het ACE, worden ACE-berekeningen eenduidiger en transparanter, en ontstaan er minder discussies over m2's, over verdichting en over grondprijzen. Ook wordt verdichting meer gestimuleerd. Verder wordt het relatief goedkoper om DAEB-woningen terug te bouwen en duurder om niet-DAEB te realiseren. Hierdoor wordt beter aangesloten op de kasstromen die corporaties hebben n.a.v. ACE-projecten.

1. Oorspronkelijke doelen van het ACE

Sinds 2001 bestaat het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) voor de stedelijke vernieuwing van verouderd corporatiebezit. Dit betreft zowel sloop/nieuwbouw als hoogniveau renovatie. Het ACE geldt voor de hele stad.
Het ACE was bedoeld als afspraak om de stedelijke vernieuwing (met name Parkstad en Noord maar ook stadsbreed) te faciliteren met eenduidige afspraken en rekenregels. Kern van het ACE is:

- Corporatie sloopt en ontwikkelt voor eigen rekening en risico en ontvangt (in ruil daarvoor) korting op de grondprijzen
- Corporatie mag 30% sociaal en 70% in de marktsector terugbouwen, waarbij 30% sociaal de minimale eis is
- binnen een uitwerkingsplan mogen dezelfde bestemmingen op een andere plek worden teruggebouwd
- Bouw- en woonrijpmaakkosten zijn voor rekening van de corporatie.
- Inrichting openbare ruimte (buiten de bouwblokken) gebeurt door de gemeente
- Eenduidige stadsbrede rekenregels (kan per project "zoet of zuur" zijn, maar stadsbreed komt de business case, globaal genomen, uit)

Doel was een snelle, eenduidige werkwijze voor grootschalige stedelijke vernieuwing, waarbij gemeente en corporaties vooraf duidelijkheid hebben en niet veel tijd kwijt zijn aan berekeningen en onderhandelingen.
Een ander doel was het realiseren van meer gemengde wijken en het toevoegen van extra woningen (verdichting).

2. Hoe werkt het ACE in financieel opzicht?

De ACE-rekenwijze is een hulpmiddel om de afkoopsom te berekenen bij stedelijke vernieuwing. Deze rekenwijze gaat ervan uit dat de corporatie tot 110% van het oorspronkelijke brutovloeroppervlak slechts de vaste afkoopsommen betaalt (€ 5.000 à 10.000 per woning) en voor de uitbreiding daarboven een marktconforme grondprijs (met een korting voor de eerste 15% verdichting). In de praktijk leidt deze rekenwijze tot discussie over (oude en nieuwe) oppervlaktes en bij enkele projecten kan de indruk bestaan dat er is "toegerekend", om maar net onder de 125%-grens te blijven.
De afkoopsommen < 110% gaan naar het SFV; het deel > 110% (voorzover er verdichting plaatsvindt) gaat naar de grondexploitatie van het stadsdeel of, als het gaat om verdichting tussen de 110-125% in een grondexploitatie in Nieuw-West of West, naar de Reserve Parkstad .
Een variant op het ACE zijn de afspraken in de Raamovereenkomst Parkstad die gelden voor de zogenaamde Raamovereenkomstplannen: corporaties zijn in deze plannen vrijgesteld van de afkoopsommen boven de 110% en mogen optimaliseren; in ruil daarvoor betalen zij de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aankoop van het oude vastgoed van derden (zoals schoolgebouwen).

De verdichting wordt berekend per m2 bvo. In de praktijk blijkt de huidige ACE-berekening erg voordelig uit te komen voor projecten die niet boven de 110% wordt verdicht, terwijl de grondkosten voor de corporatie snel oplopen bij verdichting > 125%. Wanneer er niet boven 110% wordt verdicht, is de afkoopsom per nieuwe woning ca. € 8.000, ongeacht of het een marktwoning of een sociale woning is, ongeacht of het project in een duur stadsdeel (zoals Zuid) of in een goedkoop stadsdeel (zoals Nieuw-West) ligt.
Voor iedere woning die > 125% wordt gebouwd, betaalt de corporatie een nieuwbouwgrondprijs, conform het vigerende grondprijsbeleid voor nieuwe uitgifte, aan de gemeente.
Voor een project met forse verdichting (bijv. + 50%) kan de gemiddelde grondprijs per sociale nieuwbouwwoning dan ook oplopen tot € 15.000 (gebied 3) tot € 30.000 (gebied 1).
De extra grondprijs voor iedere toegevoegde woning > 125% kan echter (afhankelijk van verhouding sociaal/markt, woninggrootte en lokatie) oplopen tot € 80.000 per woning.

Als achtergrond bij deze notitie is een rekenmodel gebruikt om het huidige ACE en het vernieuwde ACE door te rekenen aan de hand van een aantal representatieve casussen (zie verderop in deze notitie). Uit dit rekenmodel volgt (als illustratie) de gemiddelde afkoopsom in het huidige ACE per nieuw gerealiseerde woning bij:

- Gebied 1 – geen verdichting € 9.470 / woning
- Gebied 1 – wel verdichting € 29.750 / woning
- Gebied 3 – geen verdichting € 9.470 / woning
- Gebied 3 – wel verdichting € 11.930 / woning

- Gebied 3 – extreme verdichting € 13.350 / woning

Dit betekent dat het huidige ACE het niet-verdichten relatief aantrekkelijk maakt, en verdichten relatief "afstraft". Dit kan een negatief effect hebben op de woningbouwproductie.

De gemeente heeft de afgelopen jaren de indruk gekregen, dat bij herprogrammering van ACE-projecten, een geplande verdichting soms vrij makkelijk werd beperkt tot 110% of 125%. In een aantal gevallen (bijvoorbeeld Eerste Oosterparkstraat) werd aangegeven dat de marginale grondprijs voor woningen > 125% voor de corporatie een probleem vormde.

Met de corporaties is veel discussie geweest over de "schotten" tussen de bestemmingen. De ruimte om 110% terug te bouwen geldt nl. alleen voor dezelfde bestemming. Vooral bij niet-woonfuncties kon dit "nadelig" uitvallen voor de corporatie, met name wanneer een oude bestemming, waarvoor wel moet worden betaald, niet wordt teruggebouwd.
Wanneer er in de oude situatie wel, en in de nieuwe situatie geen (of juist andersom) niet-woonbestemming was, valt de ACE-berekening relatief duur uit. Dit kan leiden tot een negatieve planprikkel: mogelijk wordt dan niet gekozen voor de plintfunctie die voor het plan optimaal is (vanuit ruimtelijk en/of maatschappelijk oogpunt) maar voor een invulling die leidt tot een niet al te hoge ACE-afkoopsom.

Ook in fiscaal opzicht geeft het ACE soms problemen, dit was vooral het gevolg bij projecten onder de Raamovereenkomst Parkstad waarbij het ACE (per woning) leidde tot een zeer lage grondwaarde. De fiscus zag die lage grondwaarde dan als "schenking" en dreigde een aanvullende heffing te berekenen.

Ook in niet-financieel opzicht zijn er een aantal aspecten die de aandacht vragen. Zo is in het ACE niet geregeld dat corporaties delen van geaccepteerde projecten vooraf kunnen overdragen aan derden (ontwikkelaars) terwijl dat – gelet op de DAEB-ontwikkelingen – wel gewenst kan zijn.
Ook kon het ACE (met 70% marktwoningen realiseren) worden gebruikt bij hoogniveau renovatie. In de praktijk leidt dit tot een uitpondmogelijkheid buiten de quota van het Splitsconvenant om. In de nieuwe Samenwerkingsafspraken is overeengekomen, dat deze mogelijkheid zal vervallen. Verkoop van bestaande woningen – ook na (hoogniveau) renovatie – kan alleen nog maar via het Splitsconvenant.

3. Argumenten voor en tegen het huidige ACE

Voor:

- Stedelijke vernieuwing zal nodig blijven (zij het niet meer zo grootschalig als in Parkstad)
- ACE biedt standaard instrumentarium voor stedelijke vernieuwing
- Duidelijke afspraken over minimaal 30% sociaal terugbouwen, de taakverdeling en de grexvoering

- Eenzelfde rekenwijze voor de hele stad
- De mogelijkheid om afspraken te maken over meerdere bouwblokken tegelijk (incl. veranderende footprint)
- Biedt corporaties de mogelijkheid om, binnen bepaalde kaders, zelf hun eigen bezit te herontwikkelen

Tegen:

- Nadelen huidige rekensystematiek:
    - Stimuleert verdichting niet voldoende
    - "schotten" bij niet-woonbestemmingen (het is nu relatief duur om woningen terug te bouwen voor gesloopt niet-wonen)
    - Soms zijn oude m2 bvo's niet bekend (bijvoorbeeld wanneer de oude akte onduidelijk is, en/of wanneer er reeds is gesloopt), waardoor het lastig is om dan 110% daarvan te berekenen
- In de praktijk rekenen corporaties per project, en wordt niet geredeneerd vanuit de gedachte dat "zuur" in het ene project wordt gecompenseerd door "zoet" in een ander project
- Met name bij projecten onder de Raamovereenkomst Parkstad: fiscale risico's
- In de praktijk veel discussies over grondprijzen, bestemmingen en m2 bvo's
- Nieuwe regelgeving over DAEB / niet-DAEB en over markttoets, waardoor de mogelijkheden voor corporaties om gemengde projecten te ontwikkelen, lijken te worden beperkt
- Hoogniveau renovatie met verkoop als "sluiproute" naast het Splitsconvenant

Kortom, het bestaan en de uitgangspunten van het ACE zijn nuttig, maar de financiële afspraken behoeven een update om de afspraken efficiënter en meer marktconform te maken.

4. Het gebruikte rekenmodel

Om het huidige ACE, alsmede een vereenvoudigd nieuw ACE, door te kunnen rekenen is een rekenmodel opgesteld.
Dit rekenmodel rekent 14 min of meer representatieve casussen door:

- Geen verdichting in gebied 1, 2 e2 3 (gebied 3 zowel EGW als MGW)
- Wel verdichting in gebied 1, 2 e2 3 (gebied 3 zowel EGW als MGW)
- Extreme verdichting (alleen gebied 3 MGW)
- Vijf casussen met beperkte verdichting en met niet-woonfuncties:
    - Gebied 1 – woonblok → woonblok met kleine commerciële plint
    - Gebied 2 – woonblok met kleine commerciële plint → woonblok
    - Gebied 3 – woonblok met kleine commerciële plint → woonblok
    - Gebied 3 – woonblok met kleine commerciële plint → woonblok met grote commerciële plint
    - Gebied 3 – woonblok met grote commerciële plint → woonblok

Bij elkaar geven deze 14 casussen een redelijk beeld van de totale stadsbrede portfolio aan ACE-projecten.

Deze 14 casussen zijn doorgerekend voor (in de nieuwbouw situatie) vier scenario's:

- 30% sociale huur
- 40% sociale huur
- 50% sociale huur
- 70% sociale huur

De 14 casussen tellen in de drie scenario's op tot:

- 30% sociale huur – ACE afkoopsom nu € 2,8 mln (marktconform zou dit € 8,0 mln zijn)
- 40% sociale huur – ACE afkoopsom nu € 2,7 mln (marktconform zou dit € 7,4 mln zijn)
- 50% sociale huur – ACE afkoopsom nu € 2,5 mln (marktconform zou dit € 6,7 mln zijn)

N.B. het huidige ACE schrijft minimaal 30% sociaal voor, en in de praktijk (afgelopen jaren + raming productie komende jaren) komt het aandeel sociale nieuwbouw uit op ca. 40%.

5. Uitgangspunten meer marktconform

Uitgangspunt voor een meer marktconform ACE zou moeten zijn: niet bijbetalen voor verdichting, maar bijbetalen voor te produceren marktwoningen.
De financiële afspraken in het huidige ACE komen neer op: bij niet-verdichten een lage afkoopsom, bij wel-verdichten een relatief hoge afkoopsom (ongeacht of het sociaal of markt wordt).
Een gewenst ACE zou zijn: niet bijbetalen voor sociale woningbouw (ongeacht wel/niet verdichten), wel bijbetalen voor marktbouw (ongeacht wel/niet verdichten).

DAEB / niet-DAEB in het nieuwe ACE
Het nieuwe ACE gaat ervan uit dat gemeente en corporatie samen een prijsafspraak maken voor het gehele project o.b.v. de nieuwe ACE-berekening (dus de corporatie blijft voor de gemeente de contractspartij), waarna de corporatie de niet-DAEB-onderdelen overdraagt aan een private ontwikkelaar (tegen marktwaarde, die hoger kan zijn dan de door de corporatie betaalde ACE-afkoopsom). Deze private ontwikkelaar kan zowel de "eigen" niet-DAEB-BV zijn, dan wel een derde partij.
Corporaties mogen, na acceptatie van de ACE-aanbieding, de realisatie van de niet-sociale functies binnen ACE-projecten overdragen aan derden, onder een aantal voorwaarden, waaronder dat het volledige overeengekomen programma wordt gerealiseerd cf. de aanbieding. Deze voorwaarden worden in het nieuwe ACE nader uitgewerkt.
Hierdoor wordt de in de Woningwet voorgeschreven markttoets in principe voorkómen.

Daarnaast wordt voorgesteld dat:

- ACE-berekeningen in principe op kavelniveau (dan wel per grondexploitatieplan in herontwikkelingsgebieden), en op perceelniveau bij kleinere projecten
- De afspraken over verschuivende footprints enz. binnen ACE-plannen blijven gehandhaafd (met inachtneming van fiscale aspecten)
- Per saldo gesloopte sociale huurwoningen (wanneer een deel niet sociaal, maar als koopwoning terugkomt) tellen mee voor het dynamisch evenwicht
- Het ACE geldt niet meer voor hoogniveau renovatie (indien de corporatie wil renoveren en vervolgens verkopen, kan dat via het Splitsconvenant), de categorie "majeure investering" vervalt

6. Uitwerking van deze uitgangspunten in het rekenmodel

Het rekenmodel is uitgegaan van een budget-neutrale doorrekening bij een onveranderde erfpachtsituatie:

- Voor sociale huurwoningen: een 75-jrg afgekocht AB1998-tijdvak
- Voor marktfuncties: een 50-jrg afgekocht AB2000-tijdvak

Een perceel waarin na de ACE meerdere appartementsrechten komen, wordt in principe voorgesplitst heruitgegeven.
Een eventuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht (hetzij alleen voor koopwoningen, hetzij voor alle functies) is NIET meegenomen in deze rekenexercitie.
Desgewenst kunnen daarover separate afspraken worden gemaakt in het nieuwe ACE (die buiten de context van het rekenmodel vallen).
Alle genoemde standaardbedragen zijn prijspeil 2016 en worden jaarlijks met de cpi geïndexeerd.

Wonen in het rekenmodel

In het opgestelde rekenmodel is dit als volgt doorgerekend voor woningen:

- Per gesloopte woning betaalt de corporatie – evenals nu – de vaste, lage afkoopsom (nu gemiddeld € 8.000, straks € 4.756)
- De huidige 110% en 25% grenzen vervallen
- Per nieuw gerealiseerde sociale huurwoning (ongeacht wel/niet verdichten) betaalt de corporatie niet bij (ongeacht of het onder of boven de 110% is)
    - Er komt wel een "fiscale bodem" van € 4.756 per nieuw gerealiseerde woning, die alleen in werking treedt in het sporadische geval, wanneer het nieuwe ACE leidt tot een lagere grondprijs per woning dan € 4.756. Dit om te voorkómen dat er tegen een grondprijs van nihil wordt uitgegeven (zoals onder de Raamovereenkomst Parkstad soms het geval was, en tot fiscale problemen leidde)
- Per nieuw gerealiseerde marktwoning (ongeacht wel/niet verdichten) betaalt de corporatie een bedrag bij (ongeacht of er wel of geen sprake is van verdichting):
    - Gebied 1 (hoger bedrag)
    - Gebied 2 (medium bedrag)

- Gebied 3 MGW (lager bedrag)
- Gebied 3 EGW (medium bedrag)
- Dit bedrag kan zowel een bedrag per marktwoning, of een bedrag per m2 bvo marktwoning, of een percentage van de marktconforme nieuwbouwprijs zijn
- de hoogte van deze bedragen wordt bepaald door de wens van budgetneutraliteit o.b.v. het huidige ACE. De bedragen zouden (uitgaande van budgetneutraliteit o.b.v. de actuele 40% sociale nieuwbouw in de huidige ACE-projecten):
  - Gebied 1 € 36.000 / woning of € 400 / m2 bvo
  - Gebied 2 € 22.000 / woning of € 240 / m2 bvo
  - Gebied 3 MGW € 8.000 / woning of € 100 / m2 bvo
  - Gebied 3 EGW € 22.000 / woning of € 240 / m2 bvo
- Ingeval gekozen wordt voor een percentage van de nieuwbouwprijs voor koopwoningen volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid, zou je op 32% uitkomen (om budgetneutraal

Voordelen t.o.v. het huidige ACE:

- makkelijk te berekenen (alleen nog maar standaardbedragen, geen 110/125% drempels meer)
- ACE wordt goedkoop voor DAEB-nieuwbouw, en duurder voor niet-DAEB bouwen
- Verdichting (met name sociaal) wordt gestimuleerd

Voor de te realiseren ACE-koopwoningen moet een keuze worden gemaakt uit één van de drie bovengenoemde werkwijzen (die alle drie budgetneutraal uitvallen):

a. Een vast bedrag per woning, voor gebied 1, 2 en 3 (jaarlijks geïndexeerd met cpi)
   a. Voordeel: makkelijk rekenen; over de jaren heen voorspelbaar
   b. Nadeel: valt voor kleine koopwoningen relatief duur uit; het is nog steeds een gemiddelde-prijs per gebied (op sommige locaties niet volledig marktconform)
b. Een vast bedrag per m2 bvo, voor gebied 1, 2 en 3 (jaarlijks geïndexeerd met cpi)
   a. Voordeel: makkelijk rekenen, over de jaren heen voorspelbaar
   b. Voordeel: houdt ook rekening met de woninggrootte
   c. Nadeel: nog steeds een gemiddelde-prijs per gebied (op sommige locaties niet volledig marktconform)
c. 32% van de marktconforme nieuwbouwprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid
   a. Voordeel: houdt goed rekening met locatie en woninggrootte
   b. Nadeel: kan van jaar tot jaar verschillen (voorspelbaarheid i.r.t. langlopende projecten); vergt meer rekenwerk (en dus mogelijke doorlooptijd) bij de gemeente

De Werkgroep wordt gevraagd, een keuze te maken uit deze drie opties.

Niet-wonen in het rekenmodel

In het opgestelde rekenmodel is dit als volgt doorgerekend (zie hierbij onderstaande veronderstellingen over niet-DAEB en doorsluizen aan private ontwikkelaars):

- per gesloopte m2 bvo niet-wonen een vaste afkoopsom van bijv. € 70 / m2 bvo, ongeacht de bestemming (is momenteel gemiddeld € 100/m2 bvo voor kleine units, maar beduidend hoger (€ 300-500 / m2 bvo) voor grote units

- per nieuw gerealiseerde m2 bvo niet-wonen (ongeacht of die bestemming er in de oude situatie wel of niet was):
    - voor sociaal-maatschappelijk: geen afkoopsom
    - voor overig niet-wonen: afkoopsom van bijv. 50% van de gemeentelijke nieuwbouwgrondprijs
        - waarbij, omdat het ACE niet is bedoeld voor grote commerciële complexen, de gemeente de volledige grondprijs in rekening kan brengen in projecten waarbij bijv. (in de nieuwe situatie) niet-wonen meer bvo's heeft dan wonen.
- voor parkeren wordt géén grondprijs gerekend voor gesloopte parkeerplaatsen, maar wel de vaste afkoopsom van € 1.738 per gebouwde parkeerplaats (in de uitzonderlijke situatie wanneer meer parkeerplaatsen dan woningen worden gerealiseerd, kan de gemeente een hogere prijs per plaats rekenen)

Voordelen t.o.v. het huidige ACE:
- het wordt goedkoper om woningen terug te bouwen voor gesloopte niet-woonfuncties
- de huidige "schotten" verdwijnen (dus niet meer betalen voor iets wat je niet realiseert, zoals nu wel het geval kan zijn bij ACE niet-wonen)
- ACE wordt goedkoop voor DAEB-nieuwbouw, en duurder voor niet-DAEB bouwen

Samengevat:
Het nieuwe ACE leidt tot een grondprijs, die is opgebouwd uit:
- € 4.756 per oude, gesloopte woning
- € 70 / m2 bvo gesloopte niet-woonfunctie
- Geen bijbetaling voor nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen en/of m2 bvo sociaal-maatschappelijk
- Bijbetaling (één van de 3 opties) voor iedere gerealiseerde koopwoning
- Bijbetaling 50% gemeentelijke grondprijs voor iedere gerealiseerde m2 bvo commercieel niet-wonen
- € 1.738 per gerealiseerde gebouwde parkeerplaats

Hiermee worden "dubbeltellingen" (de huidige schotten) voorkómen.