

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Grondprijzenbrief 2019

1- Notagegevens

Notanummer 2018-001851
Datum 07-11-2018
Programma:
06 Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder Weth. Kolkman

2- Bestuursorgaan

B & W 27-11-2018
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen - Weth. Rorink
- Weth. Verhaar - Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	27-11-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
regiemanager	21-11-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr. --
Portefeuillehouder vastgoed	20-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. 21-11-2018
BIS Openbaar		
Status	Definitief 2018-11-28	

Bijlagen

Grondprijzenbrief 2019

B & W d.d.: 27-11-2018

Besloten wordt:

- 1 De grondprijzenbrief 2019 vast te stellen;
- 2 de grondprijzenbrief 2018 in te trekken;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen;
- 4 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee
Begrotingswijziging Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb Nee
Bekendmaking conform Awb Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In de grondprijzenbrief 2019 worden grondprijzen genoemd voor de lopende verkooptrajecten. De grondprijzenbrief is gekoppeld aan het grondprijzenbeleid 2010. Dit betreft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen (exclusief BTW) opgenomen. De prijzen in de grondprijzenbrief zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken. De prijzen uit de grondprijzenbrief zijn afgestemd met het gehanteerde prijsniveau in de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisaties van de grondexploitaties per 2019.

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2019. Met deze grondprijzenbrief komt de grondprijzenbrief 2018 te vervallen.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de grondprijzenbrief 2019 die als uitgangspunt en basis wordt gebruikt bij onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

Kader

Nota Grondprijzenbeleid 2010

Argumenten voor en tegen

Voor:

Uitvoering geven aan nota grondprijzenbeleid 2010. Er is toen afgesproken dat, om een actueel beeld te kunnen blijven geven, de grondprijzenbrief jaarlijks wordt herzien o.a. op basis van taxaties.

Transparante basis voor onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

Extern draagvlak (partners)

De grondprijzenbrief dient als communicatiemiddel met marktpartijen en particulieren over de door gemeente gehanteerde (bandbreedtes in) grondprijzen.

Financiële consequenties

De grondprijzenbrief 2019 heeft geen financiële consequenties. De in de grondprijzenbrief genoemde prijzen vormen het uitgangspunt en bieden een basis in de onderhandeling met kopers. Ze zijn afgestemd met de prijsparameters in de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisaties van de grondexploitaties per 2019.

De belangrijkste financiële wijzigingen in de grondprijzenbrief ten opzichte van 2018 zijn:

Woningbouw:

Het verhogen van:

Elkental Noord van € 210 naar € 225

Eikendel Zuid van € 253,75 naar € 282

WH/DL van € 260 naar € 278

nieuw Spijkvoorderenk 5e Hoek € 300-320

Bedrijventerreinen:

Lettele van € 120 naar € 90

Voor Bergweide was de bandbreedte € 100 tot € 150 nu € 115- € 150

Aanpak/uitvoering

De grondprijzenbrief wordt ter informatie aan de Raad gezonden.

De nota grondprijzenbeleid 2010 zal worden geactualiseerd op het moment dat de nota grondbeleid wordt aangepast.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Grondprijzenbrief 2019		
Mededelingennr	2018-001851	Portef.houder	Weth. Kolkman
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	27 november 2018

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Het College heeft bijgevoegde grondprijzenbrief 2019 vastgesteld en stuurt u deze ter informatie toe

In de grondprijzenbrief 2019 worden grondprijzen genoemd voor de lopende verkooptrajecten. De grondprijzenbrief is gekoppeld aan het grondprijzenbeleid 2010. Dit betreft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen (exclusief BTW) opgenomen. De prijzen in de grondprijzenbrief zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken. De prijzen uit de grondprijzenbrief zijn afgestemd met het gehanteerde prijsniveau in de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisaties van de grondexploitaties per 2019. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2019. Met deze grondprijzenbrief komt de grondprijzenbrief 2018 te vervallen.

2. Kader

Nota Grondprijzenbeleid 2010

3. Kern van de boodschap

Kennis nemen van de grondprijzenbrief 2019, waardoor inzicht gecreëerd wordt in de verschillende grondprijzen binnen gemeente Deventer. Deze prijzen dienen als basis voor de onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

4. Nadere toelichting

In de bijgesloten grondprijzenbrief worden grondprijzen genoemd van de lopende en nieuw op te starten verkooptrajecten van woningbouw, bedrijventerreinen en overige voorzieningen.

De in de grondprijzenbrief genoemde prijzen vormen het uitgangspunt en bieden een basis in de onderhandeling met marktpartijen en particulieren. De prijzen in de grondprijzenbrief zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken.

De belangrijkste financiële wijzigingen ten opzichte van de grondprijzenbrief 2018 zijn:

Woningbouw:

Het verhogen van:

Elkental Noord van € 210 naar € 225

Eikendel Zuid van € 253,75 naar € 282

WH/DL van € 260 naar € 278

nieuw Spijkvoorderenk 5e Hoek € 300-320

Bedrijventerreinen:

Lettele van € 120 naar € 90

Voor Bergweide was de bandbreedte € 100 tot € 150 nu € 115- € 150

Grondprijzenbrief 2019

Gemeente Deventer

November 2018

Inhoud

1.0 Inleiding	4
2.0 Woningbouw	6
3.0 Kantoren	7
4.0 Bedrijventerreinen	7
5.0 Detailhandel en horeca	8
6.0 Overige voorzieningen	8

1.0 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondprijzenbeleid, welke in april 2010 is vastgesteld. Het grondprijzenbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Omdat het ongewenst is om het beleidskader frequent te wijzigen heeft die Nota Grondprijzenbeleid een looptijd van onbepaalde tijd.

Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen (exclusief btw.) opgenomen.

1.2 Status Grondprijzenbrief

In deze grondprijzenbrief wordt duidelijk wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in de verschillende woningbouw projecten en bedrijvenlocaties.

In de nota grondprijzenbeleid wordt beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de in deze brief aangegeven grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2019. Met bestuurlijke vaststelling van deze grondprijzenbrief komt de grondprijzenbrief 2018 per 1-1-2019 te vervallen.

1.3 Uitgangspunten gronduitgifte

De gehanteerde uitgangspunten zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld zijn alle in deze grondprijzenbrief genoemd grondprijzen exclusief btw. en kosten koper (k.k.)
- De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningbouw zijn inclusief btw.
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer.
- De geleverde bouwrijpe kavel is qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming.
- Kleinere en incidentele kavels worden bij grondverkoop geleverd in de staat waarin deze zich bevinden, zonder enige bewerking en niet bouwrijp.
- Indien gerekend wordt met een grondquote, wordt deze quote berekend over de VON-prijs exclusief btw.
- Het is ook mogelijk grond te huren of in erfpacht te nemen. Grondslag voor het bepalen van de huur dan wel erfpachtcanon is de grondprijs zoals deze in deze Grondprijzenbrief is vastgelegd.
- Voor uitgifte van gronden die niet zijn vermeld in deze grondprijzenbrief wordt nader bepaald welke uitgiftesystematiek wordt gevolgd.
- Voor de woningbouw geldt dat de grondprijs, die tot en met 31-12-2018 is afgegeven in verband met lopende reserveringen en/of opties, gehandhaafd blijft op de afgegeven grondprijs.
- Voor nieuwe inschrijvingen vrije sector kavels vanaf 1-1-2019 gelden de nieuwe grondprijzen per 1-1-2019 zoals vermeld in deze "Grondprijzenbrief 2019".
- Voor bedrijfskavels waarvoor in 2018 reed een grondprijs is afgegeven in het kader van onderhandeling, reserveringen en/of opties, geldt de afgegeven grondprijs.
- Voor nieuwe onderhandelingen met betrekking tot bedrijfskavels geldt vanaf 1-1-2019 de nieuwe grondprijzen bedrijventerreinen zoals afgegeven in deze "Grondprijzenbrief 2019".
- Voor uitgifte van gronden die niet zijn vermeld in deze grondprijzenbrief wordt nader bepaald welke uitgiftesystematiek wordt gevolgd.

1.4 Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld, waarin de prijzen voor het komende jaar zijn beschreven. Grondprijzen in deze grondprijzenbrief gelden voor 2019.

1.5 Opbouw

Deze grondprijzenbrief volgt de opbouw van de Nota Grondprijzenbeleid. Per project worden de geldende grondprijzen beschreven. Eerst wordt gekeken naar de woningbouwprojecten, vervolgens naar kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel en horeca en tot slot naar overige voorzieningen.

1.6 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling van de Gemeente Deventer.

2.0 Woningbouw

2.1 Algemeen

De gemeente Deventer heeft een overkoepelende website waar alle actuele informatie over kavels, panden en bedrijventerreinen te vinden is: www.deventerverkoopt.nl

De gemeente Deventer maakt, voor het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw, gebruik van uitgevoerde taxaties. De hierna genoemde bedragen zijn exclusief btw.

2.2 Grondprijzen 2019

Sociale woningbouw

Sociale huurwoningen grondgebonden*	€ 20.000 per woning
Sociale huurwoningen appartementen* en beneden-bovenwoningen (Sociale) koopwoningen (VON-prijs tot € 174.000)	€ 14.000 per woning grondquote van 20%

* Onder sociale huurwoningen wordt verstaan woningen die een huur kennen die onder het door het Ministerie van Binnenlandse Zaken vastgestelde maximale huurgrens liggen. Vanaf 1 januari 2018 is de huurgrens € 710,68. Voor jongeren onder 23 jaar is dit € 417,34. Indien de kavel voor een sociale huurwoning groter is dan 150 m² wordt een meerprijs berekend van € 200 per m².

* De gronduitgifte ten behoeve van het plaatsen van woonwagens is vergelijkbaar met de sociale woningbouw en kent dezelfde vaste prijs per kavel. Een verschil is wel dat de prijs voor kavels ten behoeve van woonwagens geldt voor een maximale kavelgrootte van 240 m². Voor iedere m² boven deze oppervlakte geldt een toeslag van € 200 per m².

Projectmatige woningbouw

Overige projectmatige woningbouw (VON-prijs vanaf € 174.000):

Grondquote van 23,75% tot 30,0% De grondquote in deze categorie kent een glijdende schaal.

Kavels particulier opdrachtgeverschap

In tabel 1 is per project aangegeven wat de geactualiseerde grondprijzen zijn voor 2019.

Tabel 1 kavels particulier opdrachtgeverschap

	Grondprijs per m ² excl. btw
Okkenbroek	€ 210 - € 230
Spijkvoorderenk	€ 300 - € 320 *)
De Wijtenhorst	€ 278
Eikendal Noord	€ 225 *)
Eikendal Zuid 1	€ 282

Eikendal Zuid 2		€ 282 *)
Bathmen - Meesterspad	Vrijstaand	€ 263
Bathmen - Meesterspad	2^1 kap	€ 278

*) Op het moment dat er nieuwe kavels op de markt komen geldt er een hertaxatie.

3.0 Kantoren

Voor kantoorlocaties, en zeker voor de middelgrote en grote kantoren, is een aantal factoren bijzonder belangrijk. De ligging, ontsluiting en bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer), parkeermogelijkheden, floor space index (fsi), omgeving, zichtbaarheid en uitstraling bepalen vooral het welslagen van de locatie en de hoogte van de te realiseren grondprijs per m² BVO. De gemeente Deventer gebruikt voor het bepalen van de grondprijzen voor kantoorlocaties de zogenaamde comparatieve methode. De residuele grondwaarde methode wordt gebruikt om de comparatieve methode te toetsen. Het blijft echter maatwerk. Momenteel heeft de gemeente Deventer geen kantoorgronden ter beschikking voor uitgifte. Wanneer dit bij uitzondering wel het geval is, wordt de grondprijs bij aanvraag bepaald.

4.0 Bedrijventerreinen

Net als bij de kantorenlocaties wordt voor bedrijventerreinen door de gemeente Deventer de comparatieve methode bij taxatie gebruikt voor het bepalen van de grondprijzen. Hierbij worden vaste grondprijzen per locatie gehanteerd, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.

In tabel 2 “Grondprijzen bedrijfslocaties” worden de geactualiseerde grondprijzen voor 2019 vermeld.

Tabel 2 Grondprijzen bedrijfslocaties

Locatie	grondprijs per m ² uitgeefbaar
Holterwegzone	€ 125
Lettele	€ 90
Bergweide-Hunneperkade	€ 150
Bergweide-Hanzeweg	€ 115-145
Kloosterlanden-Westfalenstraat	€ 140
Handelspark De Weteringen	€ 155
Bedrijvenpark A1	€ 125 tot € 165
Woonwerkkavels bedrijventerrein Looweg Bathmen	€ 180
Gasfabrieklocatie	€ 110-135

5.0 Detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden bepaald aan de hand van de comparatieve methode en zijn sterk afhankelijk van functie en locatie. De grondprijs wordt per initiatief bepaald waarbij onderstaande grondprijzen als minimumprijzen worden gehanteerd.

Tabel 3 Grondprijzen detailhandel en horeca

<i>Functies</i>	<i>grondprijs per m² bvo</i>
supermarkt	vanaf € 500
grootschalige detailhandel	vanaf € 120
overige detailhandel	vanaf € 220
horeca	vanaf € 150

6.0 Overige voorzieningen

6.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder Maatschappelijke voorzieningen worden uitgften verstaan die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn welzijnsvoorzieningen, kerken, brandweerkazernes, scholen, buurthuizen en bibliotheken. De minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk is € 115 per m².

Indien sprake is van een commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorziening en dus sprake is van winstoogmerk, is sprake van specifiek commercieel vastgoed. In paragraaf 6.2. “Specifiek commercieel vastgoed” wordt hierop nader ingegaan.

Grondprijs en bruto vloeroppervlak

Indien in meerdere lagen wordt gebouwd én het aantal te realiseren m² bruto vloeroppervlak (bvo) uitstijgt boven het aantal m² af te nemen terrein, wordt het aantal m² bvo in rekening gebracht.

6.2 Specifiek commercieel vastgoed

Onder specifiek commercieel vastgoed wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven. Deze ondernemingen hebben een winstoogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen, apotheek en overige praktijken voor gezondheidszorg.

Voor specifiek commercieel vastgoed geldt dat de grondprijs residueel wordt bepaald. Indien in meerdere lagen wordt gebouwd én het aantal te realiseren m² bruto vloeroppervlak (bvo) uitstijgt boven het aantal m² af te nemen terrein, wordt het aantal m² bvo in rekening gebracht.

6.3 Snippergroen & reststroken

De gemeente voert actief beleid op het verkopen van reststroken grond die over het algemeen de bestemming groen hebben. Deze reststroken betreft stukjes snippergroen. Het gaat bijvoorbeeld om gronden die slecht bereikbaar zijn voor onderhoud of al geruime tijd bij burgers in gebruik zijn.

De voorwaarden waaronder deze groenstroken wordt verkocht, staan in het 'Uitgiftebeleid Snippergroen'. De te verkopen grond wordt aangeboden inclusief bestemmingsplanwijziging. De huurprijs is vastgesteld op 4,5% van de grondprijs zoals in de volgende tabel is opgenomen.

De koop- en huurprijzen voor gronden met regulier grondgebruik en gronden met een gebruiksbeperking (zie Uitgiftebeleid Snippergroen) staan in onderstaande tabel weergegeven. De volgende grondprijzen worden in rekening gebracht voor koop en huur:

Tabel 4 Snippergroen prijzen

	Koop		Huur	
	Regulier (per m ²)	Gebruiksbeperking (per m ²)	Regulier (per m ²)	Gebruiksbeperking (per m ²)
Eerste 40 m²	€ 150	€ 75	€ 6,75	€ 3,38
41 m² - 100 m²	€ 112,50	€ 75	€ 5,06	€ 3,38
Vanaf 100 m²	€ 75	€ 75	€ 3,38	€ 3,38

6.4 Verhuur volkstuinen

Door de gemeente worden, via Stichting IJssellandschap, op verschillende locaties volkstuinen verhuurd. Vanaf 2019 is de prijs die betaald wordt per m² overal gelijk, te weten € 0,45 per m² + €7,25 contractkosten.

6.5 Verpachting gronden

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare. Deze prijs wordt per locatie door de Grondkamer bepaald. De meeste prijzen variëren tussen de € 450 en € 825,-. De grondkamerkosten komen voor rekening van de pachter. De verpachting vindt plaats middels een jaarlijkse pachtovereenkomst.

6.6 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De gemeente vestigt in verschillende gevallen recht van opstal op gronden die in haar bezit zijn.

Sport-, wijk- en speeltuinverenigingen:

Rechten van opstal met sport-, wijk- en speeltuinverenigingen worden meestal gevestigd "om niet". De door de gemeente gemaakte kosten worden éénmalig in rekening gebracht bij de sport-, wijk- en speeltuinverenigingen.

Antenne-installatie ten behoeve van mobiele communicatie:

Voor voorzieningen ten behoeve van mobiele telecommunicatie en dataverkeer worden antennes geplaatst op diverse bouwwerken, waaronder antennemasten en gemeentelijke

gebouwen inclusief kabels en leidingen voor aansluiting op de daarvoor bestemde voorziening. Indien genoemde bouwwerken inclusief aansluitingen en aansluitpunten zich op, in of boven gemeentegrond bevinden wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd.

Bij het bepalen van de retributie voor de vestiging van het recht van opstal wordt onderscheid gemaakt tussen een vrijstaande mast met apparatuurkast en overige objecten. De retributie geldt voor zowel vergunningplichtige als niet vergunningplichtige bouwwerken en dient jaarlijks vooruit te worden betaald. Daarnaast worden de door de gemeente gemaakte kosten éénmalig in rekening gebracht.

Retributie behorende bij recht van opstal GSM-masten 2019

vrijstaande mast	< 40 m ² vast bedrag € 5.515,--	> 40 m ² vast bedrag met toeslag van € 77,20 per m ² (a)
naast hoogspanningsmast	< 10 m ² vast bedrag € 3.310,--	> 10 m ² vast bedrag met toeslag van € 77,20 per m ² (b)

- a. Berekend over het aantal dat boven de 40 m² uitkomt
- b. Berekend over het aantal dat boven de 10 m² uitkomt

Overige doeleinden (commercieel en niet-commercieel):

Voor overige objecten waarvoor een recht van opstal wordt gevestigd geldt dat er nadere afspraken met betrekking tot de retributie gemaakt worden. De door de gemeente gemaakte kosten worden éénmalig in rekening gebracht.

6.7 Erfpacht

Naast verkoop van gronden kan de gemeente in voorkomende gevallen (bedrijfs) kavels in erfpacht uitgeven. Doorgaans gebeurt dit voor een periode van 25 jaar met mogelijkheid tot verlenging. De jaarlijkse erfpachtcanon wordt gebaseerd op de marktwaarde van de grond waarop deze erfpacht wordt gevestigd. De marktwaarde is de actuele waarde en opgenomen in deze grondprijzenbrief.

6.8 Reclame uitingen

Kavels voor reclame-uitingen gelden de regels van specifiek commercieel vastgoed. Deze zijn te lezen in het hoofdstuk 'overige voorzieningen'.