

Grondprijzenbrief 2020

Gemeente Deventer

Mei 2020

Inhoud

1.0 Inleiding	4
2.0 Woningbouw	5
3.0 Kantoren	6
4.0 Bedrijventerreinen	6
5.0 Detailhandel en horeca	7
6.0 Overige voorzieningen	7

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.

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- 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 2020. Met bestuurlijke vaststelling van deze Grondprijzenbrief komt de Grondprijzenbrief 2019 per 1-1-2020 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 recent getaxeerde grondprijs. Indien er geen taxatie plaatsvindt wordt de grondprijs gehanteerd zoals deze in deze Grondprijzenbrief is vastgelegd.
- Voor de woningbouw geldt dat de grondprijs, die tot en met 31-12-2019 zijn afgegeven in verband met lopende reserveringen en/of opties, gehandhaafd blijft op de afgegeven grondprijs.
- Voor nieuwe inschrijvingen vrije sector kavels vanaf 1-1-2020 gelden de nieuwe grondprijzen per 1-1-2020 zoals vermeld in deze "Grondprijzenbrief 2020".
- Voor bedrijfskavels waarvoor in 2019 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 1-1-2020 de nieuwe grondprijzen bedrijventerreinen zoals afgegeven in deze "Grondprijzenbrief 2020".
- Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. Het vaststellen van de grondprijs voor gronden die niet specifiek in deze Grondprijzenbrief zijn vermeld gebeurt op basis van maatwerk, afhankelijk van de functies,

omstandigheden en ligging, bijvoorbeeld door een taxatie van een onafhankelijke taxateur of op basis van de vergelijkingsmethode.

1.4 Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld en hierin worden de prijzen voor het komende jaar beschreven. Grondprijzen in deze grondprijzenbrief gelden voor 2020.

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. In bijzondere gevallen behoudt het college zich het recht voor om af te wijken van de genoemde verkoopprijzen. 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 2020

Sociale woningbouw

Sociale huurwoningen grondgebonden*	€ 20.000 per woning
Sociale huurwoningen appartementen* en beneden-bovenwoningen	€ 14.000 per woning

* Onder sociale huurwoningen wordt verstaan woningen die een huur kennen die onder het door het Ministerie van Binnenlandse Zaken vastgestelde maximale huurgrens liggen. 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.

Voor (sociale) koopwoningen (VON-prijs **tot** € 200.000) wordt de grondprijs residueel bepaald, met een ondergrens die gelijk ligt aan de grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen.

Projectmatige woningbouw

Voor de overige projectmatige woningbouw (VON-prijs **vanaf** € 200.000) wordt de grondprijs residueel bepaald met een ondergrens die gelijk ligt aan de grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen.

Kavels particulier opdrachtgeverschap

In tabel 1 “Kavels particulier opdrachtgeverschap” is per project aangegeven wat de geactualiseerde grondprijzen zijn voor 2020.

Tabel 1 Kavels particulier opdrachtgeverschap

	Grondprijs per m ² excl. btw
Spijkvoorderenk	€ 325
De Wijtenhorst, kavel Colmschaterstraatweg	€ 225
Douweler Leide	€ 315
Eikendal Noord	€ 225-247
Eikendal Zuid	€ 325
Bathmen - Meesterspad	€ 278
Tuinen van Zandweerd	€ 315-325

3.0 Kantoren

Voor kantoorlocaties, en zeker voor de middelgrote en grote kantoren, is een aantal factoren bijzonder belangrijk. Deze factoren zijn: de ligging, ontsluiting en bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer), parkeermogelijkheden, floor space index (fsi), omgeving, zichtbaarheid en uitstraling. Deze elementen 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 kantoorlocaties wordt voor bedrijventerreinen door de gemeente Deventer de comparatieve methode bij taxatie gebruikt voor het bepalen van de grondprijzen. Hierbij worden vaste grondprijzen per m² per locatie gehanteerd, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.

In tabel 2 “Grondprijzen bedrijfslocaties” worden de geactualiseerde grondprijzen voor 2020 vermeld.

Tabel 2 Grondprijzen bedrijfslocaties

Locatie	grondprijs per m ² uitgeefbaar
Holterwegzone	€ 125
Lettele	€ 90
Hanzeweg	€ 115 - 145
Westfalenstraat waterkavel	€ 140
Bedrijvenpark A1	€ 135 - 170
Woonwerkkavels bedrijventerrein Looweg Bathmen	€ 180
Gasfabrieklocatie	€ 120 - 140

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 per m² wordt per initiatief bepaald. Bij opmaak van deze Grondprijzenbrief is van dergelijke ontwikkeling geen sprake. Mocht zich deze ontwikkeling wel voordoen dan wordt per ontwikkeling separaat de grondprijs per m² bvo bepaald.

6.0 Overige voorzieningen

6.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder *maatschappelijke voorzieningen* worden uitgiften verstaan die een *ideële en/of publieke functie* dienen waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Voorbeelden zijn welzijnsvoorzieningen, kerken, brandweerkazernes, scholen, gymlokalen, buurthuizen en bibliotheken.

De minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk is € 115 per m².

Indien sprake is van een *commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorziening* met winstoogmerk, is sprake van specifiek commercieel vastgoed. In de volgende paragraaf, paragraaf 6.2. "Specifiek commercieel vastgoed", wordt hier nader op 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 met winstoogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen, apotheek, overige praktijken voor gezondheidszorg en overige niet als maatschappelijk voorziening zonder winstoogmerk aangemerkt voorzieningen.

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 worden aangemerkt als 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

Reststroken/-percelen die niet vallen onder het Uitgiftebeleid Snippergroen of waarbij de uitgifte niet bestemd is voor woningbouw of commerciële bebouwing worden verkocht op basis van de huidige staat en bestemming voor € 75,- per m² en k.k. Bij een dergelijke verkoop wordt er een minimum transactieprijs van € 1.500,- k.k. gehanteerd.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in specifieke gevallen hiervan af te wijken, afhankelijk van de bestemming, omstandigheden en ligging, bijvoorbeeld door een taxatie van een onafhankelijke taxateur of op basis van de comparatieve methode.

6.4 Verhuur volkstuinen

Door de gemeente worden, via Stichting IJssellandschap, op verschillende locaties volkstuinen verhuurd. Vanaf 2020 is de prijs die betaald wordt per m² overal gelijk, te weten € 0,45 per m² + €7,00 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 € 850,- per hectare per jaar. De grondkamerkosten komen voor rekening van de pachter. De verpachting vindt plaats middels een jaarlijkse opzegbare 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.

Retributie recht van opstal

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 2020

vrijstaande mast	< 40 m ² vast bedrag € 6.067,--	> 40 m ² toeslag van € 89,92 per m ² (a)
naast hoogspanningsmast	< 10 m ² vast bedrag € 3.641,--	> 10 m ² met toeslag van € 89,92 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

Bij een hoogte van 40-60 m¹:

toeslag € 1.500 per jaar

Bij een hoogte per 10 m¹ boven 60 m¹:

toeslag € 1.000 per 10m¹

Extra provider :

toeslag € 1.500 per provider/per jaar

Nieuwe energievoorzieningen

Voor het plaatsen van voorzieningen ten behoeve van nieuwe energievoorzieningen zoals zonnepanelen en windmolens zal een nadere regeling worden opgesteld.

Overige objecten (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

Bij uitgifte van grond ten behoeve van reclame-uitingen, zoals bijvoorbeeld reclamemasten zal per geval de grondprijs residueel worden bepaald.