

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Grondprijzen vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen 2023

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-03-2023
Notanummer	: 2023-195
Datum	: 7-03-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Was wordt grondprijzen 2022 versus 2023.pdf

Parafering

27-02-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling02-03-2023: Wethouder

Agendering

* 02-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-03-2023

B & W d.d.: 7-03-2023

Besluit

1. De grondprijzen vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen 2023 vast te stellen
2. De grondprijzen vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen 2022 in te trekken
3. De raadsmededeling vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondprijzenbeleid, welke in april 2010 voor het laatst 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.

De prijzen in de grondprijzenbrief zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken. De prijzen in de grondprijzenbrief zijn afgestemd met het gehanteerde prijsniveau in de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties per 2023.

Momenteel wordt er gewerkt aan de herijking van de Nota Grondprijzenbrief en Grondprijzenbeleid. De verwachting is dat de nota's in Q2-2023 worden afgerond en ter vaststelling worden aangeboden aan respectievelijk college en raad.

Een onderdeel van de grondprijzenbrief zijn de grondprijzen voor vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen. Vooruitlopend op de vaststelling van deze

nota's wordt geadviseerd de getaxeerde grondprijzen voor vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen reeds vast te stellen zodat deze prijzen al openbaar gemaakt kunnen worden ten gunste van de verkoop van de aangeboden kavels. Deze prijzen zullen in de herijkte Nota Grondprijzenbrief worden opgenomen.

Met bestuurlijke vaststelling van deze grondprijzen vervallen de grondprijzen van de vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen van voor 1-1-2023.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het vaststellen van de grondprijzen voor vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen 2023 die als uitgangspunt en basis wordt gebruikt bij onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

Kader

* Nota Grondprijzenbeleid 2010

* 2023-38 Nota Rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties, vastgesteld op 24-1-2023

Betrokken partijen en participatie

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

Argumenten voor en tegen

Voor: Uitvoering geven aan de Nota Grondprijzenbeleid 2010. Er is toen afgesproken dat, om een actueel beeld te kunnen blijven geven, de grondprijzen jaarlijks worden herzien o.a. op basis van taxaties.

Transparante basis voor onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren)

Financiële consequenties en dekking

De genoemde prijzen vormen het uitgangspunt en bieden een basis in de onderhandeling met kopers. Ze zijn afgestemd met de prijsparameters in de rekentechnische uitgangspunten en er wordt rekening mee gehouden in de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties per 2023.

De financiële wijzigingen in de grondprijzen ten opzichte van 2022 zijn terug te vinden in de bijlage: Was wordt grondprijzen 2022 versus 2023.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit openbaar te maken.

Aanpak en uitvoering



De grondprijzen worden ter informatie aan de raad gezonden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Grondprijzen vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen 2023		
Nummer	2023-195	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO	Datum	7-03-2023

Inleiding

De grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondprijzenbeleid, welke in april 2010 voor het laatst 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.

De prijzen in de grondprijzenbrief zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken. De prijzen in de grondprijzenbrief zijn afgestemd met het gehanteerde prijsniveau in de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties per 2023.

Met bestuurlijke vaststelling van deze grondprijzen vervallen de grondprijzen van de vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen van voor 1-1-2023.

Kader

* Nota Grondprijzenbeleid 2010

* 2023-38 Nota Rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties, vastgesteld op 24-1-2023

Kern van de boodschap

Kennis nemen van de grondprijzen vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen 2023, waardoor inzicht wordt gecreëerd in de verschillende grondprijzen binnen gemeente Deventer. Deze prijzen dienen als basis voor de onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

Nadere toelichting

In de bijlage 'Was wordt grondprijzen 2022 versus 2023' worden grondprijzen genoemd van de lopende en nieuw op te starten verkooptrajecten van woningbouw, bedrijventerreinen. Ook zijn hier de financiële wijzigingen in de grondprijzen ten opzichte van 2022 terug te vinden. De genoemde grondprijzen vormen het uitgangspunt en bieden een basis in de onderhandeling met marktpartijen en particulieren. De prijzen zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken.

Momenteel wordt er gewerkt aan de herijking van de Nota Grondprijzenbrief en Grondprijzenbeleid. De verwachting is dat de nota's in Q2-2023 worden afgerond en ter vaststelling worden aangeboden aan respectievelijk college en raad.

Een onderdeel van de grondprijzenbrief zijn de grondprijzen voor vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen. Vooruitlopend op de vaststelling van deze nota's wordt geadviseerd de getaxeerde grondprijzen voor vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen reeds vast te stellen zodat deze prijzen al openbaar gemaakt kunnen worden ten gunste van de verkoop van de aangeboden kavels. Deze

prijzen zullen in de herijkte Nota Grondprijzenbrief worden opgenomen.

Grondprijzen ten behoeve van de grondprijzenbrief

Januari 2023

Locatie	Was in 2022	Wordt in 2023
<i>Woningbouw</i>		
De Wijtenhorst, Hofmeijerskamp	€ 285,-	€ 295,-
Eikendal Noord	€ 295,-	€ 305,-
Eikendal Zuid	€ 375,-	
- 4 ^e fase vrijstaand		€ 400,-
- 4 ^e fase 2/1-kap		€ 400,-
Bathmen- Meesterspad	€ 300,-	€ 310,-
Tuinen van Zandweerd	€ 365-395,-	€ 385,-
Steenbrugge	€ 365-395,-	
- Buurtschappen/Zwermdorp Vrijstaand		€ 395,-
- Buurtschappen/Zwermdorp 2/1-kap		€ 395,-
- Buurtschap standplaats voor 1 woonwagen		€ 325,-
- CPO zwermdorp		€ 325,-
<i>Bedrijventerreinen</i>		
Hanzeweg	€ 155-165,-	€ 180,-
Westfalenstraat waterkavel	€ 150,-	€ 175,-
Bedrijvenpark A1	€ 165-210,-	€ 170-225,-
Woonwerkkavels bedrijventerrein Looweg Bathmen	€ 180,-	€ 190,-
Gasfabrieklocatie	€ 155,-	€ 165-175,-

Grondprijs per m2 excl. btw.