

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Nota Grondprijzenbeleid 2025 en Grondprijzenbrief 2025

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 6-05-2025
Notanummer	: 2025-329
Datum	: 6-05-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 250415 Memo Wijzigingen Nota Grondprijzenbeleid en Grondprijzenbrief.pdf, Grondprijzenbrief 2025.pdf, Nota Grondprijzenbeleid 2025.pdf

Parafering

23-04-2025: Wethouder23-04-2025: Programmamanager

Agendering

* 01-05-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

6-05-2025

B & W d.d.: 6-05-2025

Besluit

1. De Nota Grondprijzenbeleid 2025 vast te stellen
2. De Grondprijzenbrief 2025 vast te stellen per 1-1-2025
3. De Nota Grondprijzenbeleid 2010 in te trekken
4. De Grondprijzenbrief 2024 in te trekken per 1-1-2025
5. De raadsmededeling over de Nota Grondprijzenbeleid 2025 en Grondprijzenbrief 2025 vast te stellen
6. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Met deze nota vragen wij het college om twee documenten vast te stellen:

- Nota Grondprijzenbeleid 2025
- Grondprijzenbrief 2025

Nota Grondprijzenbeleid 2025

In 2010 is de vorige Nota Grondprijzenbeleid vastgesteld. In de hierop volgende jaren is er echter veel veranderd; actualiteiten genoemd in de versie van 2010 zijn achterhaald, gewijzigde marktomstandigheden, maar ook de behoefte aan het toevoegen van nieuwe functies in het grondprijzenbeleid. Voor dit laatstgenoemde is onder andere aansluiting gezocht bij de Woonvisie Deventer 2024. Daarnaast is in 2024 de nieuwe Nota Grondbeleid vastgesteld, het beleidskader waarbinnen het grondprijzenbeleid valt.

Dit alles maakt dat er behoefte is aan een nieuwe Nota Grondprijzenbeleid.

De Nota Grondprijzenbeleid betreft een uitvoeringsdocument van de Nota Grondbeleid met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald voor de verschillende functies. Het is een uitwerking van het grondbeleid. De gemeente Deventer voert een dynamisch grondbeleid. Bij de gronduitgifte hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Voor een aantal specifieke, niet-commerciële functies, wordt afgeweken van het principe van marktconformiteit. Er bestaan meerdere methoden om te komen tot een marktconforme grondprijs, deze worden in het grondprijzenbeleid beschreven.

De Nota Grondprijzenbeleid 2025 vervangt de Nota Grondprijzenbeleid 2010.

Grondprijzenbrief 2025

De grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondprijzenbeleid. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen opgenomen. De prijzen in de grondprijzenbrief zijn normstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken.

De Grondprijzenbrief 2025 vervangt per 1-1-2025 de Grondprijzenbrief 2024.

Een overzicht van de belangrijkste (financiële) wijzigingen in het grondprijzenbeleid en in de grondprijzenbrief ten opzichte van de documenten van respectievelijk 2010 en 2024 zijn te vinden in de bijgevoegde memo: 250415 Memo Wijzigingen Nota Grondprijzenbeleid en Grondprijzenbrief.

Opmerking: We hebben een kennelijke verschrijving ontdekt in de Nota Grondbeleid over de bevoegdheid van vaststelling van het grondprijzenbeleid. In de tabel in de Nota Grondbeleid staat aangegeven welke bevoegdheden van raad en college zijn. Hier staat dat dit een collegebevoegdheid is. Dat heeft de raad vastgesteld. In de tekst staat het anders en deze verschrijving zullen we bij het eerstvolgende logische moment voor aanpassing van het grondbeleid verwerken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Nota Grondprijzenbeleid 2025

Met het vaststellen van de Nota Grondprijzenbeleid 2025 hebben we weer een actueel document dat we de komende jaren bij onze gronduitgiftes kunnen inzetten.

Grondprijzenbrief 2025

Het vaststellen van de grondprijzenbrief 2025 die als uitgangspunt en transparante basis wordt gebruikt bij onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

Kader

Nota Grondbeleid 2024 (2024-797)

Betrokken partijen en participatie

Intern: Betrokken planeconomen, makelaars, juridisch adviseur gebiedsontwikkeling, juridisch planologen, beleidsadviseur Wonen, beleidsadviseur Wonen en zorg.

Toelichting op participatiebeleid

N.v.t.

Argumenten voor en tegen

De Nota Grondprijzenbeleid en de grondprijzenbrief vervullen een aantal functies:

- Het informeert het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald voor de verschillende functies;
- Het geeft een objectieve norm voor het bepalen van de gronduitgifteprijzen voor gebiedsontwikkelingen waar kostenverhaal plaatsvindt;
- Het omvat richtlijnen voor vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen;
- Het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen;
- Het informeert over feitelijke grondprijzen in actuele projecten.

Met het vaststellen van de grondprijzen wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grondprijzenbeleid 2025. Er is 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 Nota Grondprijzenbeleid beschrijft het beleid en leidt niet tot een wijziging in de begroting.

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 2025.

Een overzicht van de belangrijkste (financiële) wijzigingen in het grondprijzenbeleid en in de grondprijzenbrief ten opzichte van de documenten van respectievelijk 2010 en 2024 zijn te vinden in de bijgevoegde memo: 250415 Wijzigingen Nota Grondprijzenbeleid en Grondprijzenbrief.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit openbaar te maken.

De grondprijzenbrief 2025 wordt gepubliceerd op de website www.deventerverkoopt.nl.

Aanpak en uitvoering

Na besluit zal de raad zal via een raadsmededeling worden geïnformeerd.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Nota Grondprijzenbeleid 2025 en Grondprijzenbrief 2025		
Nummer	2025-329	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-EL	Datum	6-05-2025

Inleiding

Het College heeft bijgevoegde Nota Grondprijzenbeleid 2025 en Grondprijzenbrief 2025 vastgesteld en stuurt u deze ter informatie toe.

Nota Grondprijzenbeleid 2025

In 2010 is de vorige Nota Grondprijzenbeleid vastgesteld. In de hierop volgende jaren is er echter veel veranderd; actualiteiten genoemd in de versie van 2010 zijn achterhaald, gewijzigde marktomstandigheden, maar ook de behoefte aan het toevoegen van nieuwe functies in het grondprijzenbeleid. Voor dit laatstgenoemde is onder andere aansluiting gezocht bij de Woonvisie Deventer 2024. Daarnaast is in 2024 de nieuwe Nota Grondbeleid vastgesteld, het beleidskader waarbinnen het grondprijzenbeleid valt.

Dit alles maakt dat er behoefte is aan een nieuwe Nota Grondprijzenbeleid.

De Nota Grondprijzenbeleid betreft een uitvoeringsdocument van de Nota Grondbeleid met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald voor de verschillende functies. Het gemeentelijk grondprijzenbeleid is een uitwerking van het grondbeleid. De gemeente Deventer voert een dynamisch grondbeleid. Bij de gronduitgifte hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Voor een aantal specifieke, niet-commerciële functies, wordt afgeweken van het principe van marktconformiteit. Er bestaan meerdere methoden om te komen tot een marktconforme grondprijs, deze worden in het grondprijzenbeleid beschreven.

De Nota Grondprijzenbeleid 2025 vervangt de Nota Grondprijzenbeleid 2010.

Grondprijzenbrief 2025

De grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondprijzenbeleid. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen opgenomen. De prijzen in de grondprijzenbrief zijn normstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken.

De Grondprijzenbrief 2025 vervangt per 1-1-2025 de Grondprijzenbrief 2024.

Opmerking: We hebben een kennelijke verschrijving ontdekt in de Nota Grondbeleid over de bevoegdheid van vaststelling van het grondprijzenbeleid. In de tabel in de Nota Grondbeleid staat aangegeven welke bevoegdheden van raad en college zijn. Hier staat dat dit een collegebevoegdheid is. Dat heeft de raad vastgesteld. In de tekst staat het anders en deze verschrijving zullen we bij het eerstvolgende logische moment voor aanpassing van het grondbeleid verwerken.

Kader

Nota Grondbeleid 2024 (2024-797)

Kern van de boodschap

Kennis nemen van de Nota Grondprijzenbeleid 2025 en Grondprijzenbrief 2025, waardoor inzicht gecreëerd wordt in de door de gemeente gehanteerde grondprijsmethodieken bij gronduitgifte van verschillende functies, en

verschillende grondprijzen binnen de gemeente Deventer. Deze prijzen dienen als basis voor de onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

Nadere toelichting

In het bijgesloten grondprijzenbeleid worden de grondprijsmethodieken beschreven die de gemeente hanteert bij gronduitgifte. In de bijgesloten grondprijzenbrief worden grondprijzen genoemd van de lopende en nieuw op te starten verkooptrajecten van woningbouw, bedrijventerreinen en overige voorzieningen.

De Nota Grondprijzenbeleid en de grondprijzenbrief vervullen een aantal functies:

- Het informeert het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald voor de verschillende functies;
- Het geeft een objectieve norm voor het bepalen van de gronduitgifteprijzen voor gebiedsontwikkelingen waar kostenverhaal plaatsvindt;
- Het omvat richtlijnen voor vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen;
- Het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen;
- Het informeert over feitelijke grondprijzen in actuele projecten.

Met het vaststellen van de grondprijzen wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grondprijzenbeleid 2025. Er is 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).

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 2025.

Een overzicht van de belangrijkste (financiële) wijzigingen in het grondprijzenbeleid en in de grondprijzenbrief ten opzichte van de documenten van respectievelijk 2010 en 2024 zijn te vinden in de bijgevoegde memo: 250415 Memo Wijzigingen Nota Grondprijzenbeleid en Grondprijzenbrief.

Betrokken partijen en participatie: Voor wat betreft de sociale huursector is er externe afstemming geweest met de leden van het Bestuurlijk Overleg Wonen, waaronder woningcorporaties, Woonzorg Nederland en DUWO.



Nota Grondprijzenbeleid 2025

GEMEENTE DEVENTER . APRIL 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1 Doel van het grondprijzenbeleid	5
1.2 Status Nota Grondprijzenbeleid	5
1.3 Uitgangspunten	6
1.4 Leeswijzer van deze nota	6
1.5 Aansprakelijkheid	6
2. Grondprijzen woningbouw	7
2.1 Sociale huurwoningen	7
2.2 Geclusterde woningen	8
2.3 Zorggeschikte woningen	8
2.4 Kleine woningen sociale huur	9
2.5 Middenhuurwoningen	9
2.6 Vrijesectorhuurwoningen	10
2.7 Projectmatige woningbouw koop	10
2.8 Particuliere kavels (wonen/woonwerk/(C)PO)	10
2.9 Kavels standplaatsen voor woonwagenbewoners	11
2.10 Kavels standplaatsen voor kermisexploitanten	12
2.11 Overige verkopen	12
3. Grondprijzen andere functies dan woningbouw	13
3.1 Bedrijventerreinen	13
3.2 Kantoren	13
3.3 Detailhandel en horeca	13
3.4 Maatschappelijke voorzieningen	13
3.5 Bijzondere commerciële voorzieningen	15
3.6 Overige functies	15
3.7 Overige percelen	16
4. Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en opstalrecht	17
4.1 Verpachting agrarische gronden	17
4.2 Erfpacht	17
4.3 Verhuur van volkstuinen	18
4.4 Opstalrecht	18
Bijlage 1	
Grondprijsmethodieken	19

Samenvatting

Deze Nota Grondprijzenbeleid betreft een uitvoeringsdocument van de Nota Grondbeleid met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald voor de verschillende functies. Het gemeentelijk grondprijzenbeleid is een uitwerking van het grondbeleid. De gemeente Deventer voert een dynamisch grondbeleid. Bij de gronduitgifte hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Voor een aantal specifieke, niet-commerciële functies, wordt afgeweken van het principe van marktconformiteit.

Er bestaan meerdere methoden om te komen tot een marktconforme grondprijs.

Voor de grondprijs voor bouwrijpe grond gelden de volgende beleidsdoelstellingen:

- bouwgrond wordt verkocht tegen functioneel bepaalde en marktconforme grondprijzen.
- bij de verkoop van bouwgrond voor een aantal specifieke niet-commerciële functies wordt afgeweken van het principe van marktconformiteit.

Er kunnen verschillende methoden worden gebruikt om grondprijzen te bepalen. In bijlage 1 lichten wij deze methoden toe. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende functies en de door ons gehanteerde grondprijsmethodieken.

Tabel 1 | Grondprijsmethodiek per functie

Grondgebruikfunctie	Methodiek				
	Residueel	Comparatief	Vaste prijs	Taxatie	Grondquote
Woningbouw huur					
Regulier sociale huur			X		
Geclusterd sociale huur			X		
Geclusterd midden- en vrije huur	X				X
Zorggeschikt sociale huur			X		
Zorggeschikt midden- en vrije huur	X				X
Kleine woningen sociale huur			X		
Middenhuur	X				X
Vrijesectorhuur	X				X
Woningbouw koop					
Sociale koop	X				X
Betaalbare koop	X				X
Overige projectmatige woningbouw	X				X
Particuliere woningbouw kavels (collectief) particulier opdrachtgeverschap en woonwerk				X	

Grondgebruikfunctie	Methodiek				
	Residueel	Comparatief	Vaste prijs	Taxatie	Grondquote
Overige woningbouw					
Standplaatsen voor woonwagens sociale huur			X		
Standplaatsen voor woonwagens koop		X		X	
Standplaats voor kermisexploitanten				X	
Andere functies dan woningbouw					
Bedrijven				X	
Kantoren				X	
Detailhandel en horeca				X	
Maatschappelijke voorzieningen		X		X	
Bijzondere commerciële voorzieningen		X		X	
Overige functies					
Nutsvoorzieningen			X		
Snippergroen			X		
Reststroken		X		X	
Uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en opstalrecht					
Verpachting agrarische gronden			X		
Erfpacht			X		
Verhuur van volkstuinen			X		
Opstalrecht			X		

Naast bovenstaande grondprijsbepalingen blijft altijd de mogelijkheid voor een tender of ontwikkelcompetitie met bieding.

In uitzonderlijke gevallen kan het college maatwerk toepassen (zie voor verdere toelichting paragraaf 1.2).

1. Inleiding

1.1 DOEL VAN HET GRONDPRIJZENBELEID

De doelstelling van het gemeentelijke grondprijzenbeleid is om functionele, optimale en marktconforme grondprijzen te hanteren, die de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkeling ondersteunen, zodat deze ruimtelijke ontwikkeling zoveel als mogelijk kan plaatsvinden zonder dat daarbij beslag moet worden gelegd op gemeentelijke middelen.

Het grondprijzenbeleid heeft daarnaast ook als doel om marktpartijen in vergelijkbare omstandigheden met vergelijkbare grondprijzen te confronteren, waarmee oneerlijke concurrentie wordt voorkomen en een eenduidig gemeentelijk handelen wordt onderstreept.

1.2 STATUS NOTA GRONDPRIJZENBELEID

De Nota Grondprijzenbeleid is een uitvoeringsdocument van de Nota Grondbeleid en geeft de grenzen aan waarbinnen het college de grondprijzen vaststelt. Kort samengevat komt dit beleid erop neer dat Deventer bij gronduitgifte marktconforme grondprijzen hanteert. Daar waar het gaat om een aantal specifieke niet-commerciële functies wordt afgeweken van het principe van marktconformiteit.

Er bestaan meerdere methoden om te komen tot een marktconforme grondprijs. Voor een toelichting op deze methoden wordt verwezen naar bijlage 1. De marktconforme grondprijs is afgestemd op de bestemming en het toekomstig gebruik met het verdienmodel dat daarbij hoort.

In deze nota worden geen concrete grondprijzen genoemd. De grondprijzen die voortvloeien uit het grondprijzenbeleid wijzigen ten gevolge van diverse marktomstandigheden en conjunctuurwijzigingen. Daarom worden deze prijzen jaarlijks vastgesteld in een grondprijzenbrief voor de dan actuele projecten op basis van het programma, de ligging, de oppervlakte en de dan geldende marktsituatie. De grondprijzenbrief is een uitwerking van het grondprijzenbeleid en geeft kort en bondig de gehanteerde grondprijzen weer. In de grondprijzenbrief differentieert de gemeente naar locaties en functies.

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld door het college van B&W. Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om waar nodig maatwerk toe te passen. Bij maatwerk onderbouwt het college de grondprijs met een onafhankelijke taxatie, een onafhankelijke marktconformiteitstoets of is de grondprijs tot stand gekomen in concurrentie, bijvoorbeeld met de tenderprocedure of prijsvraag.

De Nota Grondprijzenbeleid vervult een aantal functies:

- Het geeft een objectieve norm voor het bepalen van de gronduitgifteprijzen voor gebiedsontwikkelingen waar kostenverhaal plaatsvindt;
- Het omvat richtlijnen voor vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen;
- Het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen.

Deze nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Deventer.

1.3 UITGANGSPUNTEN

1.3.1 Algemene uitgangspunten

Bij de uitgifte van grond hanteren we de volgende uitgangspunten:

- de grond wordt zowel planologisch als fysiek bouwrijp geleverd aan de afnemer, tenzij anders overeengekomen;
- de geleverde bouwrijpe kavel is qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming;
- grondprijzen worden exclusief belastingen vermeld, tenzij anders vermeld;
- bouwgrond wordt verkocht tegen functioneel bepaalde en marktconforme grondprijzen;
- bij de verkoop van bouwgrond voor een aantal specifieke niet-commerciële functies wordt afgeweken van het principe van marktconformiteit.

1.3.2 Uitgangspunten met betrekking tot parkeren

Voor alle functies geldt dat de ontwikkelende partij bij de ontwikkeling moet voldoen aan de vigerende Nota Parkeernormen Deventer en de hierin opgenomen parkeernormen.

Het is niet altijd mogelijk om kostendekkende parkeervoorzieningen te realiseren. Alleen daar waar de gemeente bij gronduitgifte ten aanzien van het te realiseren programma een gebouwde parkeervoorziening eist, is het redelijk (een deel van) de kosten en opbrengsten van een dergelijke voorziening mee te nemen in de residuele grondwaardeberekening van het totale project.

1.4 LEESWIJZER VAN DEZE NOTA

Na deze inleiding worden in de hoofdstukken 2 t/m 4 de verschillende functies, waarop het grondprijzenbeleid van toepassing is, benoemd met de te hanteren methode om te komen tot grondprijzen. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan woningbouw, andere functies dan woningbouw, uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en opstalrecht.

In **bijlage 1** worden de grondprijsmethodieken behandeld.

1.5 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 inhoud van de Nota Grondprijzenbeleid dient u zich te wenden tot de Gemeente Deventer.

2. Grondprijzen woningbouw

In dit hoofdstuk richten we ons op de grondprijsbepaling van woningbouwfuncties. We maken hierbij onderscheid in sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, vrijesectorhuurwoningen, projectmatige woningbouw koop, particuliere kavels (wonen/woonwerk/(C)PO), kavels standplaatsen voor woonwagengewoners en kermisexploitanten.

2.1 SOCIALE HUURWONINGEN

Onder sociale huurwoningen worden woningen verstaan die een aanvangshuur kennen die niet hoger is dan de bovengrens sociale huur. Deze grens wordt jaarlijks door de rijksoverheid vastgesteld.

Binnen de sociale huurwoningen onderscheiden we een vijftal categorieën, te weten: reguliere sociale huurwoningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen, kleine woningen en standplaatsen voor woonwagens.

Voor de bepaling van de grondprijzen voor sociale huurwoningen hanteren we een vaste prijs per woning. Per categorie hanteren we één grondprijs, te weten voor:

Grondgebonden

- Reguliere sociale huurwoningen
- Geclusterde woningen
- Zorggeschikte woningen
- Standplaatsen voor woonwagens

Gestapeld

- Reguliere sociale huurwoningen
- Geclusterde woningen
- Zorggeschikte woningen
- Kleine woningen

In verband met hogere bouwkosten voor gestapelde woningbouw van meergezinswoningen dan voor grondgebonden woningen zal voor gestapelde woningen een afslag op de prijs voor grondgebonden woningen worden gehanteerd, ongeacht het aantal bouwlagen.

Om mee te kunnen bewegen met de marktontwikkelingen zal in de grondprijzenbrief een keuze worden gemaakt wanneer en waarmee we de grondprijzen gaan aanpassen.

Uitgangspunten behorende bij de gehanteerde grondprijsmethodiek:

Bij de vaste prijs per woning is in 2025 uitgegaan van een kavel van 125 m² voor zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Indien kavels met een groter kaveloppervlak worden uitgegeven worden de extra vierkante meters afgerekend tegen een meerprijs per m². Voor 2025 vindt verrekening plaats bij kavels groter dan 135 m².

Bij de vaste prijs per standplaats voor huurwoonwagens is in 2025 uitgegaan van een kavel van 225 m² per standplaats. Indien kavels met een groter kaveloppervlak worden uitgegeven worden de extra vierkante meters afgerekend tegen een meerprijs per m². Voor 2025 vindt verrekening plaats bij kavels groter dan 225 m².

Omdat zowel de kavelgrootte als de hoogte van de toeslag aan verandering onderhevig is worden deze jaarlijks door het college vastgesteld in de grondprijzenbrief.

Instandhoudingstermijn

In de koopovereenkomsten/uitgiftecontracten wordt een instandhoudingstermijn opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen. De duur van deze instandhoudingstermijn staat vermeld in de Doelgroepenverordening/het Omgevingsplan. Er wordt een nabetalingsclausule gehanteerd voor sociale huurwoningen als deze binnen de instandhoudingstermijn worden verkocht. De hoogte van de nabetaling wordt bepaald in de koopovereenkomst.

Om de instandhoudingstermijn te waarborgen wordt in de koopovereenkomsten/ uitgiftecontracten een kwalitatieve verplichting verzaaid met een kettingbeding en boetebeding opgenomen. De hoogte van de boete wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

2.2 GECLUSTERDE WONINGEN

Sociale huur

Geclusterde woningen zijn woningen die onderdeel uitmaken van een wooncomplex. Naast dat deze woningen nultreden zijn, moet er in of nabij het wooncomplex een ontmoetingsruimte gerealiseerd worden waar activiteiten plaatsvinden. Deze ontmoetingsruimte is gericht op ontmoeting en is fysiek verbonden aan het wooncomplex, of op maximaal 100 meter daarvandaan. Sociale geclusterde woningen kennen een aanvangshuur die niet hoger is dan de bovengrens sociale huur.

Gelet op het feit dat er voor deze woningen extra investeringen moeten worden gedaan in de vorm van de realisatie van een ontmoetingsruimte en de huurprijzen zijn gebonden aan de bovengrens sociale huur, hanteren we voor deze woningen een lagere grondprijs dan voor reguliere sociale huurwoningen.

Soms kan het zijn dat er in de omgeving al een ontmoetingsruimte aanwezig is, waarbij wordt aangesloten. In dat geval geldt de reguliere grondprijs.

Voor de bepaling van de grondprijzen voor geclusterde woningen in de sociale sector hanteren we een vaste prijs per woning. Per type hanteren we één grondprijs, te weten voor:

- Grondgebonden geclusterde woningen
- Gestapelde geclusterde woningen

Middenhuur, vrije sector huur en projectmatige koopwoningen

Onder middenhuur worden woningen verstaan die een aanvangshuur kennen die hoger is dan de bovengrens sociale huur tot aan de liberalisatiegrens. Vrije sector huurwoningen kennen een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens.

Grondprijzen voor middenhuur, vrije sector huurwoningen en projectmatige koopwoningen worden in beginsel residueel bepaald. Om vervolgens de discussie over de grondprijs zo duidelijk en kort mogelijk te houden kan op basis van de residuele benadering grondquotes worden bepaald.

2.3 ZORGGESCHIKTE WONINGEN

Sociale huur

Onder sociale zorggeschikte woningen worden woningen verstaan die nultreden, geclusterd en zorggeschikt zijn en die onderdeel uitmaken van een wooncomplex. Sociale zorggeschikte woningen kennen een aanvangshuur die niet hoger is dan de bovengrens sociale huur. Deze woningen worden gerealiseerd door woningcorporaties en voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in de grondprijzenbrief.

De bouw van zorggeschikte woningen kent significante meerkosten door aanvullende bouwtechnische vereisten die nodig zijn om de toegankelijkheid van de woning te garanderen voor mensen die somatische zorg ontvangen. Gelet op het feit dat er voor deze woningen extra investeringen moeten worden gedaan en de huurprijzen zijn gebonden aan de bovengrens sociale huur, hanteren we voor deze woningen een lagere grondprijs dan voor reguliere sociale huurwoningen.

Voor de bepaling van de grondprijzen voor zorggeschikte woningen in de sociale sector hanteren we een vaste prijs per woning. Per type hanteren we één grondprijs, te weten voor:

- Grondgebonden zorggeschikte woningen
- Gestapelde zorggeschikte woningen

Middenhuur, vrije sector huur en projectmatige koopwoningen

Onder middenhuur worden woningen verstaan die een aanvangshuur kennen die hoger is dan de bovengrens sociale huur tot aan de liberalisatiegrens. Vrije sector huurwoningen kennen een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens.

Grondprijzen voor middenhuur, vrije sector huurwoningen en projectmatige koopwoningen worden in beginsel residueel bepaald. Om vervolgens de discussie over de grondprijs zo duidelijk en kort mogelijk te houden kan op basis van de residuele benadering grondquotes worden bepaald.

2.4 KLEINE WONINGEN SOCIALE HUUR

In verband met relatief hogere bouwkosten voor kleinere woningen dan voor reguliere sociale huurwoningen kan het college bepalen om voor kleine woningen een afslag op de prijs voor reguliere sociale huurwoningen te hanteren. Onder kleine woningen kunnen sociale huurwoningen vallen voor bijvoorbeeld specifieke doelgroepen zoals: studentenhuysvesting en jongerenwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens.

Voor de bepaling van de grondprijzen voor kleine woningen in de sociale sector hanteren we een vaste prijs per woning, waarbij maatwerk kan worden toegepast; de grondprijs wordt bepaald aan de hand van de specifieke situatie.

2.5 MIDDENHUURWONINGEN

Onder middenhuurwoningen worden woningen verstaan die een aanvangshuur kennen die hoger is dan de bovengrens sociale huur en niet hoger is dan de liberalisatiegrens en waarbij grondverkoop plaatsvindt aan aannemers, woningbouwcorporaties of ontwikkelaars. Deze grens wordt jaarlijks door de rijksoverheid vastgesteld.

De grondprijzen voor middenhuurwoningen worden in beginsel residueel berekend. Om vervolgens de discussie over de grondprijs zo duidelijk en kort mogelijk te houden kan op basis van de residuele benadering grondquotes worden bepaald.

Voor middenhuurwoningen geldt dat de grondprijs niet lager is dan de grondprijs die voor sociale huur geldt.

Instandhoudingstermijn

In de koopovereenkomsten/uitgiftecontracten wordt een instandhoudingstermijn opgenomen om de middenhuurcategorie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen. De duur van deze instandhoudingstermijn staat vermeld in de Doelgroepenverordening/ het Omgevingsplan.

Er wordt een nabetalingsclausule gehanteerd voor middenhuurwoningen als deze binnen de instandhoudingstermijn worden verkocht. De hoogte van de nabetaling wordt bepaald in de koopovereenkomst.

Om de instandhoudingstermijn te waarborgen wordt in de koopovereenkomsten/ uitgiftecontracten een kwalitatieve verplichting verzwaaard met een kettingbeding en boetebeding opgenomen. De hoogte van de boete wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

2.6 VRIJESECTORHUURWONINGEN

Onder vrijesectorhuurwoningen worden woningen verstaan die een aanvangshuur kennen die hoger is dan de liberalisatiegrens en waarbij verkoop plaatsvindt aan aannemers, woningbouwcorporaties of ontwikkelaars. Deze grens wordt jaarlijks door de rijksoverheid vastgesteld.

De grondprijzen voor vrijesectorhuurwoningen worden in beginsel residueel berekend.

Om vervolgens de discussie over de grondprijs zo duidelijk en kort mogelijk te houden kan op basis van de residuele benadering grondquotes worden bepaald.

Voor vrijesectorhuurwoningen geldt dat de grondprijs niet lager is dan de grondprijs die voor middenhuur geldt.

2.7 PROJECTMATIGE WONINGBOUW KOOP

Onder de projectmatige woningbouw koop vallen de sociale en betaalbare koopwoningen, waarvoor een maximum vrij op naam prijs geldt zoals bepaald in de grondprijzenbrief, en de overige projectmatige koopwoningen.

De grondprijzen voor projectmatige woningbouw koop worden in beginsel residueel berekend.

Om vervolgens de discussie over de grondprijs zo duidelijk en kort mogelijk te houden kan op basis van de residuele benadering grondquotes worden bepaald.

Voor projectmatige woningbouw koop geldt dat de grondprijs niet lager is dan de grondprijs die voor sociale huur geldt.

2.8 PARTICULIERE KAVELS (WONEN/WOONWERK/(C)PO)

Er is sprake van particuliere kavels als de gemeente bouwgrond aan particulieren verkoopt die daarop zelf een woning bouwen zonder verplichte keuze voor architect of aannemer. Dit geldt voor individuele woon- of woonwerkkavels, maar ook voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

De kavelprijs wordt bepaald op basis van taxatie.

2.9 KAVELS STANDPLAATSEN VOOR WOONWAGENBEWONERS

Naast de uitgifte van reguliere woningen behoort de uitgifte van bouwrijpe standplaatsen voor woonwagenbewoners tot de mogelijkheden. Binnen de gemeente Deventer worden twee typen woonwagenstandplaatsen onderscheiden:

Sociale huurstandplaats

De eerste behoort tot de categorie sociale woningen specifiek voor woonwagenbewoners. Deze bewoners behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties. De sociale huurstandplaatsen en huurwoonwagens zijn van Stichting Woonwagenbeheer Deventer of van Woonstichting De Marken. Daarnaast beheert Stichting Woonwagenbeheer of Woonstichting De Marken huurstandplaatsen voor eigen woonwagens. Evenals bij reguliere sociale huurwoningen gelden de regels voor het passend toewijzen van dit type woningen.

De grondprijs voor sociale huurstandplaatsen komt op dezelfde wijze tot stand als de grondprijs voor reguliere sociale huurwoningen (zie paragraaf 2.1). Er is echter wel een verschil ten opzichte van de wijze waarop de grondprijs voor reguliere sociale huurwoningen tot stand komt. Voor sociale huurstandplaatsen geldt namelijk een andere kavelgrootte. Voor iedere m² boven deze kavelgrootte geldt een toeslag uitgedrukt in een bedrag per m² (zie paragraaf 2.1.).

De bouw van woonwagens kent momenteel significante meerkosten dit doordat er maar weinig partijen zijn die woonwagens bouwen en leveren, hetgeen zorgt voor een prijsopdrijvend effect. Om deze reden zal voor standplaatsen voor woonwagens sociale huur een afslag op de grondprijs voor reguliere sociale huurwoningen worden gehanteerd.

Om mee te kunnen bewegen met de marktontwikkelingen zal in de grondprijzenbrief een keuze worden gemaakt of deze afslag nog van toepassing zal zijn of niet.

Koopstandplaats

Naast sociale huurstandplaatsen kunnen standplaatsen als bouwka­vel worden verkocht. In dat geval wordt de grond als bouwrijpe kavel te koop aangeboden. Na de verkoop van de kavel kan de koper zelf een woonwagen realiseren en het perceel inrichten passend binnen de geldende richtlijnen.

De prijsstelling van een koopstandplaats kan variëren en is afhankelijk van de bebouwingsmogelijkheden, omgevingsfactoren, kavelgrootte etc. Daarom worden deze kavels getaxeerd of wordt de grondprijs door middel van de comparatieve methode bepaald.

Wanneer er gesproken wordt over bouwrijpe kavels voor standplaatsen dan geldt dat deze kavels in dezelfde staat verkeren als bouwrijpe kavels voor reguliere woningen behalve als hiervan wordt afgeweken in de verkoopvoorwaarden.

Omdat standplaatsen schaars zijn, willen we voorkomen dat speculatie met standplaatsen plaatsvindt. Om die reden nemen we in de koopovereenkomst een zelfbewoningsplicht (niet verhuurbaar) en verbod tot doorverkoop op. Dit verbod tot doorverkoop geldt gedurende een overeengekomen periode.

2.10 KAVELS STANDPLAATSEN VOOR KERMISEXPLOITANTEN

Op woonwagenstandplaatsen is er in principe geen ruimte voor bedrijvigheid. Kermisexploitanten zijn bedrijven, die op een bedrijventerrein een plek hebben waar ze ook (seizoensgebonden) met hun woonwagen kunnen verblijven.

De kavelprijs wordt bepaald op basis van taxatie.

2.11 OVERIGE VERKOPEN

De grondprijs voor verkoop van overige percelen wordt comparatief of op basis van taxatie bepaald voor een vaste prijs per m² en k.k.

Gelet op de tijd/kosten die de gemeente maakt om de verkoop mogelijk te maken geldt er een minimale transactieprijs om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken. Deze wordt in de grondprijzenbrief vastgelegd.

3. Grondprijzen andere functies dan woningbouw

In dit hoofdstuk richten we ons op de grondprijsbepaling van andere functies dan woningbouw. We maken hierbij onderscheid in bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en horeca, maatschappelijke voorzieningen, bijzondere commerciële voorzieningen en overige functies.

Bij een groot aantal functies in dit hoofdstuk wordt de Floor Space Index (hierna te noemen: FSI) gehanteerd. De FSI wordt berekend door de totale bebouwde oppervlakte van een gebouw te delen door de oppervlakte van het perceel waarop het gebouw staat. Als de FSI gelijk aan of hoger is dan 1, dan geldt de prijs per m² meter bruto vloeroppervlakte. Als de FSI lager is dan 1, dan geldt de prijs per m² terreinoppervlakte.

3.1 BEDRIJVENTERREINEN

De grondprijzen voor bedrijfskavels worden door middel van taxatie bepaald.

De grondprijs geldt per m² kavel, waarbij de FSI wordt gehanteerd.

3.2 KANTOREN

De grondprijzen voor kantoren worden door middel van taxatie bepaald.

De grondprijs geldt per m² kavel, waarbij de FSI wordt gehanteerd.

3.3 DETAILHANDEL EN HORECA

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden door middel van taxatie bepaald.

De grondprijs geldt per m² kavel, waarbij de FSI wordt gehanteerd.

3.4 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Onder maatschappelijke voorzieningen maken we onderscheid naar drie categorieën:

1. Maatschappelijke zorgvoorzieningen ((deels) met winstoogmerk);
2. Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk);
3. Sport- en recreatieve voorzieningen.

3.4.1 Maatschappelijke zorgvoorzieningen

Onder maatschappelijke zorgvoorzieningen vallen ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen, instellingen voor geestelijke- en gehandicaptenzorg, jeugdzorg, consultatiebureaus et cetera. Vanaf 2010 is het bouwregime afgeschaft en is de zorgbouw geliberaliseerd. Dit betekent dat deze maatschappelijke voorzieningen deels een commerciële vastgoedwaarde en een winstoogmerk hebben.

De grondprijs wordt comparatief of door middel van een taxatie bepaald.

De grondprijs geldt per m² kavel, waarbij de FSI wordt gehanteerd.

3.4.2 Sociaal maatschappelijke voorzieningen

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

Voorbeelden zijn:

- Welzijnsvoorzieningen
- Culturele voorzieningen
- Religieuze voorzieningen
- Overheidsvoorzieningen, zoals gemeente, brandweer en politie
- Onderwijsvoorzieningen, zoals basis-, voortgezet, hoger en speciaal onderwijs
- Gymlokalen
- Buurthuizen
- Bibliotheken

De grondprijzen worden comparatief bepaald.

De grondprijs geldt per m² kavel, waarbij de FSI wordt gehanteerd.

In veel gevallen zal echter geen sprake zijn van daadwerkelijke juridische eigendomsoverdracht, maar alleen van het onderbrengen van maatschappelijk vastgoed bij het gemeentelijk vastgoedteam. Bij interne overdracht van gronden gebeurt dit tegen de boekwaarde van het maatschappelijk vastgoed.

3.4.3 Sport- en recreatieve voorzieningen

Bij sport- en recreatieve voorzieningen gaat het enerzijds om functies met een groot ruimtebeslag en anderszijds om bepaalde gebruikers en vormen hiermee een aparte categorie. Bijvoorbeeld georganiseerde sport, oftewel verenigingen ingeschreven bij de KvK en/of lid van de sportraad. Denk in zijn algemeenheid aan onder andere de volgende functies:

- Sportaccommodaties;
- Sportvelden;
- Zwembaden;
- Kinderboerderijen;
- Speeltuinen;
- Terreinen voor dag en verblijfsrecreatie.

De grondprijzen worden comparatief bepaald. Waarbij onderscheid wordt gemaakt in de grondprijs van bebouwde- en onbebouwde grond. De gronden die worden toegerekend aan accommodaties (clubgebouwen, kantine etc.) worden anders geprijsd dan de gronden die onbebouwd blijven (sport- en recreatievelden). Voor beiden geldt wel een vaste grondprijs per m² bruto vloeroppervlakte tenzij de FSI kleiner is dan 1, dan geldt de prijs per m² terreinoppervlakte.

In veel voorkomende gevallen geven we de grond niet in eigendom uit, maar vestigen we een beperkt zakelijk recht. Daarbij valt te denken aan het vestigen van een recht van opstal. Rechten van opstal worden met sport-, wijk- en speeltuinverenigingen gevestigd om niet. De door de gemeente gemaakte kosten worden eenmalig in rekening gebracht.

In veel gevallen zal echter geen sprake zijn van daadwerkelijke juridische eigendomsoverdracht, maar alleen van het onderbrengen van maatschappelijk vastgoed bij het gemeentelijk vastgoedteam. Bij interne overdracht van gronden gebeurt dit tegen de boekwaarde van het maatschappelijk vastgoed.

3.5 BIJZONDERE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Onder bijzondere commerciële voorzieningen wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven met winstoogmerk. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.

Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn:

- (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd, zoals (huis)artsen, fysiotherapeuten en dergelijke;
- Particuliere peuterspeelzalen, kinderopvang en opleidingsinstituten;
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen, zoals fitness, klimhal of tropisch zwemparadijs;
- Sauna, beauty en wellnesscentra;
- Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- Bioscopen;
- Amusementshallen;
- Particuliere opleidingsinstituten;
- Reclamemasten.

Gezien het groot aantal bestemmingen die hier onder vallen is een eenduidige grondprijs vooraf moeilijk vast te stellen. Om deze reden zal per geval de grondprijs door middel van taxatie of comparatief worden bepaald.

De grondprijs geldt per m² kavel, waarbij de FSI wordt gehanteerd.

3.6 OVERIGE FUNCTIES

3.6.1 Nutsvoorzieningen (bovengrondse maatregelen)

Onder bovengrondse maatregelen van nutsvoorzieningen worden bovengrondse bouwwerken dienstbaar aan gas-, water- en elektriciteitsnetwerken verstaan. Op deze voorzieningen is de vergunningplicht uit de Verordening Fysieke Leefomgeving van toepassing.

Voor de bovengrondse maatregelen van nutsvoorzieningen geldt een vaste prijs per m².

Gelet op de tijd/kosten die de gemeente maakt om de verkoop mogelijk te maken geldt er een minimale transactieprijs om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken.

Deze wordt in de grondprijzenbrief vastgelegd.

In voorkomende gevallen geven we de grond niet in eigendom uit aan het nutsbedrijf, maar vestigen we een beperkt zakelijk recht ten behoeve van het nutsbedrijf. Daarbij valt te denken aan het vestigen van een recht van opstal. Ook in die gevallen geldt de genoemde grondprijs als richtlijn bij de berekening van de retributie/canon.

3.6.2 Snippergroen en reststroken

Snippergroen

Onder snippergroen wordt verstaan alle grond die:

- in eigendom van de gemeente is;
- openbaar toegankelijk is;
- direct grenst aan het kadastrale perceel van de aanvrager en
- (oorspronkelijk) feitelijk is ingericht als een strook openbaar gemeentegroen.

De gemeente is zeer terughoudend in de verkoop danwel verhuur van snippergroen. Het uitgangspunt is: 'Verkoop, nee tenzij'. De voorwaarden waaronder deze groenstroken worden verkocht staan in het Beleid Uitgifte Snippergroen.

Voor snippergroen geldt een vaste prijs per m².

De huurprijs is een percentage van de verkoopprijs van de grond. De verkoopprijs en het percentage worden vastgelegd in de grondprijzenbrief.

Reststroken

Reststroken die niet vallen onder het Beleid Uitgifte Snippergroen of waarbij de uitgifte niet bestemd is voor woningbouw of commerciële bebouwing worden verkocht op basis van de huidige staat en bestemming voor een vaste prijs per m² en k.k. De prijs wordt vastgelegd in de grondprijzenbrief.

De grondprijs wordt comparatief of door middel van een taxatie bepaald.

Gelet op de tijd/kosten die de gemeente maakt om de verkoop mogelijk te maken geldt er een minimale transactieprijs om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken. Deze wordt in de grondprijzenbrief vastgelegd.

3.7 OVERIGE PERCELEN

De grondprijs voor overige percelen met een andere functie dan beschreven bij reststroken wordt comparatief of op basis van taxatie bepaald voor een vaste prijs per m² en k.k.

Gelet op de tijd/kosten die de gemeente maakt om de verkoop mogelijk te maken geldt er een minimale transactieprijs om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken. Deze wordt in de grondprijzenbrief vastgelegd.

4. Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en opstalrecht

In dit hoofdstuk richten we ons op de grondprijsbepaling bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en opstalrecht. We maken hierbij onderscheid in verpachting van agrarische gronden, erfpacht, verhuur van volkstuinen en opstalrecht.

4.1 VERPACHTING AGRARISCHE GRONDEN

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare. Deze prijs wordt per locatie door de Grondkamer bepaald. De grondkamerkosten zijn voor rekening van de pachter. De verpachting vindt plaats middels een jaarlijkse pachtovereenkomst.

De prijzen per hectare per jaar worden in de grondprijzenbrief vastgelegd. Afhankelijk van beperkingen of mogelijkheden van een perceel kan van de prijs genoemd in de grondprijzenbrief naar beneden of boven worden afgeweken.

4.2 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 wordt opgenomen in de grondprijzenbrief. Indien de grondprijzenbrief niet in deze grondwaarde voorziet wordt deze bepaald door middel van taxatie.

De door de gemeente gemaakte kosten worden eenmalig in rekening gebracht.

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon en/of de waarde van het bloot eigendom voor niet woningbouwlocaties waarvan de marktwaarde niet is opgenomen in de grondprijzenbrief wordt, indien mogelijk, aansluiting gezocht bij de in de grondprijzenbrief genoemde vaste grondprijzen per m² voor nabijgelegen locaties, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Verkoop van gronden belast met recht van erfpacht

Wanneer een erfpachtperiode is beëindigd of tussentijds wordt beëindigd, is de gemeente na afweging van belangen eventueel bereid de grond(en) te verkopen.

De grondprijs wordt als volgt bepaald:

De waarde van het bloot eigendom van een perceel grond belast met erfpacht wordt bepaald door de contante waarde van de toekomstige opbrengsten en de contante waarde van de grond aan het einde van de overeengekomen erfpachttermijn samen te tellen.

De toekomstige opbrengsten voor de blote eigenaar zijn de periodieke canonbetalingen. De eindwaarde van de grond is aan het einde van de erfpachttermijn gelijk aan de waarde van het volledig eigendom van de grond. Voor de waarde van het volledig eigendom van de grond wordt uitgegaan van de huidige uitgifte prijs per m².

Dit geldt ongeacht de soort opstal.

4.3 VERHUUR VAN VOLKSTUINEN

Door de gemeente worden, via Stichting IJssellandschap, op verschillende locaties volkstuinen verhuurd aan volkstuinverenigingen. Hiervoor wordt een vaste prijs per m² betaald met daarbij een vast bijdrage per jaar. In de grondprijzenbrief worden de actuele prijzen genoemd.

4.4 OPSTALRECHT

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. De notariële en kadastrale kosten zijn voor de opstaller.

4.4.1 Sport-, wijk- en speeltuinverenigingen

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

4.4.2 Zendmasten en zendapparatuur

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 zendmast met apparatuurkast en een zendmast naast een (hoogspannings)mast. Voor het recht van opstal voor een vrijstaande zendmast met apparatuurkast dient voor de eerste 40 m² een vast bedrag betaald te worden. Indien een groter perceel nodig is, geldt voor de extra vierkante meters een prijs per m².

Voor het recht van opstal naast een (hoogspannings)mast geldt een vast bedrag voor de eerste 10 m² en eveneens een toeslag per m² voor de eventuele extra benodigde vierkante meters.

Bij een hoogte van 40-60 m¹ geldt een toeslag per jaar conform de grondprijzenbrief.

Bij een hoogte per 10m¹ boven de 60m¹ geldt een toeslag per 10m¹ conform de grondprijzenbrief.

Voor elke extra provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast, is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd conform de grondprijzenbrief.

De retributie geldt voor zowel vergunning plichtige als niet vergunning plichtige bouwwerken en dient jaarlijks vooruit te worden betaald. Daarnaast worden de door de gemeente gemaakte kosten éénmalig in rekening gebracht.

4.4.3 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 eenmalig in rekening gebracht.

Bijlage 1

Grondprijsmethodieken

Er kunnen verschillende methoden worden gebruikt om grondprijzen te bepalen. Deze methodieken (kunnen) verschillen afhankelijk van de functie van het beoogde gebruik van de te verkopen grond. Hieronder volgt een korte beschrijving per methodiek.

(Genormeerde) residuele grondwaardemethode

De marktwaarde van de bouwgrond wordt afgeleid van de marktwaarde van het totaalproduct (bouwgrond en gebouw). Door van de marktwaarde van het totaalproduct de bouw- en bijkomende kosten af te trekken resteert er een residuele grondwaarde. Dit is de zuivere residuele grondwaardemethode. Om praktische redenen kan er voor de zogenaamde genormeerde residuele grondwaardemethode gekozen worden. Daarbij wordt niet per individuele uitgifte de residuele grondwaarde berekend op basis van gehanteerde of verwachte VON (vrij op naam) verkoopprijzen/beleggerswaarde en werkelijke bouwkosten of verwachte bouwkosten, maar op basis van referentieprojecten. Waardebepalende factoren zoals ligging, kavelvorm en bebouwingsmogelijkheden zorgen bij deze methode voor de gewenste verfijning.

Koop

Deze berekeningswijze bepaalt de verkoopprijs van de grond door op de vrij op naam (VON) prijs (hierna VON-prijs) de investeringskosten in mindering te brengen. BTW wordt buiten beschouwing gelaten.

Huur

Bij huurwoningen is er geen sprake van een VON-prijs. Voor deze categorie maken we gebruik van de beleggerswaarde van de woning om de grondprijs residueel te bepalen. De exploitant heeft te maken met exploitatielasten en een maandhuur en streeft een bepaald rendement na. Op basis van de investeringskosten en de beleggerswaarde bepalen we de residuele grondwaarde. De beleggerswaarde bepalen we met behulp van de huurprijzen en het bruto aanvangsrendement (BAR). Hierbij worden de jaarhuuropbrengsten in het eerste jaar gedeeld door het BAR-percentages om de maximale prijs te bepalen die een belegger bereid is te betalen. Het BAR is wel sterk afhankelijk van de actuele economische situatie, ook speelt de locatie van de woning een rol.

Bij erg kleine woningen worden de relatieve bouwkosten hoger. Ook hiervoor zal een residuele waarde worden bepaald.

Uitgangspunt is echter altijd dat verkoop van grond onder de kostprijs niet plaatsvindt.

Comparatieve methode

De grondprijs wordt gerelateerd aan de verkoopprijzen van referentieprojecten van soortgelijke verkopen die we als gemeente Deventer zelf hebben gehad, in omliggende of van vergelijkbare gemeenten. Ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid spelen een belangrijke rol in de differentiatie in de grondprijzen.

Vaste m² prijs

De grondprijs per m² wordt per functie marktconform bepaald door middel van een residuele berekening op basis van een standaard kavel en/of vergelijking met prijzen per m² in een vergelijkbare omgeving en/of omliggende gemeenten (comparatief).

Factoren als ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en de marktsituatie van het stadsdeel spelen hierbij een rol.

Een vaste prijs kan op verschillende manieren toegepast worden, zoals vaste prijs per eenheid, vaste prijs per m² kaveloppervlak of vaste prijs per m² BVO.

Taxatie

De grondprijs wordt bepaald door een taxatiebureau middels residueel rekenen en/of comparatief.

Kostprijsmethode

De grondprijs wordt bepaald op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijpmaken en plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.

Grondquote

De grondprijs wordt vastgesteld op basis van een percentage van de VON-prijs, waarbij aan de vaststelling van de quote veelal een berekening van residuele waarde ten grondslag ligt. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het percentage oploopt naarmate de commerciële waarde stijgt. Bij deze methode wordt de grondprijs dus direct gekoppeld aan de woningprijs.

Tender

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Er kan vooraf een minimale prijs worden vastgesteld.

Grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie/ prijsvraag

Bij een prijsvraag wordt de grondprijsbieding gecombineerd met een ontwerpcompetitie op basis van een programma van eisen. Er kan vooraf een minimale prijs worden vastgesteld.

Maatwerk

De grondprijs wordt bepaald aan de hand van een specifieke situatie.



PRODUCTIE

Communicatie gemeente Deventer
Vormgeving AMGdesign, Deventer

Datum april 2025





Grondprijzenbrief 2025

GEMEENTE DEVENTER . APRIL 2025

1. Inleiding

1.1 AANLEIDINGEN STATUS

In 2025 is de Nota Grondprijzenbeleid vastgesteld door het college. Het grondprijzenbeleid betreft een uitvoeringsdocument van de Nota Grondbeleid met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. In de Nota Grondprijzenbeleid wordt beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie.

De grondprijzenbrief is een uitwerking van het grondprijzenbeleid en geeft kort en bondig de gehanteerde grondprijzen weer. Voor een uitgebreide toelichting op de verschillende functies en de gehanteerde grondprijsmethodieken wordt verwezen naar de Nota Grondprijzenbeleid.

In de Nota Grondprijzenbeleid is aangegeven dat het gewenst is om jaarlijks de grondprijzen te herzien. In deze grondprijzenbrief worden de grondprijzen vermeld die de gemeente Deventer hanteert voor de verschillende functies per 1 januari 2025.

1.2 UITGANGSPUNTEN

1.2.1 Algemene uitgangspunten

De genoemde grondprijzen in deze grondprijzenbrief zijn tot stand gekomen conform de bij de functies gehanteerde grondprijsmethodieken, zoals terug te vinden in het grondprijzenbeleid. Daar waar het om taxaties van gronden gaat zijn hiervoor taxaties uitgevoerd door een externe taxateur eind 2024. De prijzen voor de sociale huursector zijn comparatief bepaald.

Bij de berekening van de grondprijs worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen exclusief belastingen (btw of overdrachtsbelasting) en kosten koper (k.k.);
- Degenomde vrijopnaamprijzen (VON-prijzen) voor de woningbouw zijn inclusief bijkomende kosten voor de eigendomsoverdracht en btw;
- Indien gerekend wordt met een grondquote, wordt deze quote berekend over de VON-prijs exclusief btw;
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond zowel planologisch als fysiek bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, tenzij anders overeengekomen;
- De geleverde bouwrijpe kavel is qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming;
- Kleinere en incidentele kavels, niet zijnde bouwgrond, zoals bv. snippergroen, reststroken, agrarische gronden, kunnen bij grondverkoop ook geleverd worden in de staat waarin deze zich bevinden, zonder enige bewerking en niet bouwrijp;
- Indien niet anders vermeld zal wanneer de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel gelijk aan of hoger is dan 1,0 worden afgerekend op basis van de prijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO). Het aantal m² BVO wordt op basis van de NEN2580 bepaald;
- Indien grond wordt verhuurd of in erfpacht wordt uitgegeven, dan wordt als grondslag voor het bepalen van de huur dan wel erfpachtcanon de in deze grondprijzenbrief opgenomen marktwaarde van de grond gehanteerd;
- Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon en/of de waarde van het bloot eigendom voor niet woningbouwlocaties waarvan de marktwaarde niet is opgenomen in deze grondprijzenbrief wordt, indien mogelijk, aansluiting gezocht bij de in deze grondprijzenbrief genoemde grondprijzen per m² voor nabijgelegen locaties, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid;

- Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. Het bepalen van de grondprijs voor gronden die niet specifiek in deze nota zijn vermeld gebeurt op basis van maatwerk, afhankelijk van de functie, omstandigheden en ligging, bijvoorbeeld door een taxatie van een onafhankelijke taxateur of op basis van de vergelijkingsmethode;
- Bijwijzigingen in de markt of specifieke omstandigheden kan het college daar waar gewenst gemotiveerd afwijken van de in deze grondprijzenbrief genoemde grondprijzen.

1.2.2 Overgangsregeling

Om de overgang naar de grondprijzenbrief voor het nieuwe jaar soepel te laten verlopen geldt een overgangsregeling voor de lopende onderhandelingen:

- Reeds mondeling/schriftelijk overeengekomen afspraken blijven gehandhaafd;
- Voor woningbouw kavels die tot en met 31 december 2024 in optie zijn genomen geldt de in 2024 afgegeven grondprijs, indien deze opties worden omgezet in een koopovereenkomst;
- Voor inschrijvingen op woningbouw kavels vanaf 1 januari 2025 gelden de grondprijzen per 1 januari 2025 zoals vermeld in deze grondprijzenbrief;
- Voor bedrijfskavels geldt dat de grondprijs die tot en met 31 december 2024 is afgegeven, in geval van lopende verregaande onderhandelingen en/of betaalde reserveringen, gehandhaafd blijft op de in 2024 afgegeven grondprijs, indien deze worden omgezet in een koopovereenkomst;
- Voor onderhandelingen met betrekking tot bedrijfskavels vanaf 1 januari 2025 gelden de grondprijzen per 1 januari 2025 zoals vermeld in deze grondprijzenbrief.

1.3 AANSPRAKELIJKHEID

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor foutieve of onvolledige gegevens.

Grondprijzen gelden pas definitief nadat deze (met de daarbij behorende randvoorwaarden en uitgiftevoorwaarden) zijn vastgelegd in een (uitgifte)overeenkomst, waarover een besluit genomen is en die door de partijen is ondertekend.

Voor nadere informatie over de grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot de Gemeente Deventer.

Grondprijzenbrief ingaande per 1-1-2025

Prijspeil 1-1-2025 Functie	Prijs (exclusief belastingen en k.k.)
Woningbouw huur	
Grondgebonden sociale huurwoningen (tot bovengrens sociale huur: € 900,07 per maand)	Prijs per woning
• Reguliere woningen	€ 21.250
• Geclusterde woningen	€ 19.125
• Zorggeschikte woningen*	€ 15.938
Meerprijs kavel groter dan 135 m² per woning	€ 170/m²
Gestapelde sociale huurwoningen (tot bovengrens sociale huur: € 900,07 per maand)	Prijs per woning
• Reguliere woningen	€ 16.575
• Geclusterde woningen	€ 14.918
• Zorggeschikte woningen*	€ 12.431
• Kleine woningen	Vaste prijs/maatwerk
Middenhuurwoningen	Residueel/grondquote
Vrijesectorhuurwoningen	Residueel/grondquote
Woningbouw koop	
Projectmatige woningbouw	
• Sociale koop (VON-prijs tot € 250.000)	Residueel/grondquote
• Betaalbare koop (VON-prijs tot € 405.000)	Residueel/grondquote
• Overige projectmatige woningbouw	Residueel/grondquote
Particuliere kavels	Prijs per m²
• Eikendal	
- Noord	€ 320
- Zuid 4e fase	€ 425
• Bathmen- Meesterspad twee kavels	€ 350 en € 425
• Steenbrugge- Buurtschappen	€ 425
Overige woningbouw	
Standplaats voor woonwagens sociale huur tot max. 225 m² kaveloppervlakte	€ 15.938
Meerprijs kavel groter dan 225 m² per standplaats	€ 170/m²
Standplaats voor woonwagens koop	Comparatief/ taxatie
Standplaats voor kermisexploitanten	Taxatie
Minimale transactieprijs overige verkopen	€ 2.500
Bedrijven	
Hanzeweg	€ 185
Westfalenstraat waterkavel	€ 195
Bedrijvenpark A1	€ 150-250
Gasfabriekterrein	€ 175-180
Kantoren, detailhandel en horeca	
Kantoren	Taxatie
Detailhandel en horeca	Taxatie

Prijspeil 1-1-2025	Prijs (exclusief belastingen en k.k.)	
Functie		
Maatschappelijke voorzieningen		
Maatschappelijke voorzieningen	Comparatief/taxatie	
Bijzondere commerciële voorzieningen		
Bijzondere commerciële voorzieningen	Comparatief/taxatie	
Overige functies		
Nutsvoorzieningen (bovengrondse maatregelen)	€ 155/m²	
Snippergroen	Prijs per m²	
• Koop	Regulier	Gebruiksbeperking
- Eerste 40 m²	€ 155	€ 77
- Van 41 tot 100 m²	€ 116	€ 77
- Vanaf 100 m²	€ 77	€ 77
• Huur (4,5% van de verkoopprijs)	Regulier	Gebruiksbeperking
- Eerste 40 m²	€ 7	€ 3,50
- Van 41 tot 100 m²	€ 5	€ 3,50
- Vanaf 100 m²	€ 3,50	€ 3,50
Reststroken/-percelen die niet vallen onder het Uitgiftebeleid Snippergroen	Comparatief/ taxatie	
Minimale transactieprijs nutsvoorzieningen, reststroken en overige percelen	€ 2.500	
Verhuur volkstuinen	€ 0,50 per m² + € 5,00 vaste bijdrage per jaar	
Verpachting gronden	€ 500–900 per ha per jaar	
Opstalrechten		
Zendmasten	Jaarlijkse retributie per mast	
• Vrijstaande zendmast <40m²	€ 6.250	
• Zendmast/installatie naast (hoogspannings)mast < 10 m²	€ 3.750	
• Toeslag in € per m² meer dan 40 m² respectievelijk meer dan 10 m²	€ 100 per m² extra	
• Toeslag bij een hoogte van de zendmast: 40-60 m¹	€ 1.500	
• Toeslag bij een hoogte voor elke 10 m¹ boven de 60 m¹	€ 1.000 per 10 m¹	
Nb. Deze jaarlijkse retributie wordt door de opstaller betaald, ook als de opstaller zelf niet als provider gebruik maakt van de zendmast. In een dergelijk geval ontvangt de opstaller ook geen korting op de jaarlijkse retributie.		
Voorelke (nieuwe) provider die gebruik maakt van de zendmast (ook in geval de opstaller zelf geen provider is) betaalt de opstaller de volgende jaarlijkse aanvullende retributie:		
• Voor elke door/namens de opstaller toegevoegde provider:	€ 1.500 per provider	
Eenmalige kosten	€ 1.500	
Opstalrechten en erfpachtrechten		
Sport-, wijk- en speeltuinverenigingen: eenmalige kosten**	€ 1.500	
Overige objecten en partijen	Nadere afspraken	

*) Zie bijlage 1: Voorwaarden zorggeschikte woningen sociale huur

**) Eenmalige kosten gelden ook in geval van recht van erfpacht

Bijlage 1

Voorwaarden zorggeschikte woningen sociale huur

Voorwaarden:

- De entree van het wooncomplex is minstens 90 centimeter breed;
- Alle deuren om te komen tot de zorggeschikte woningen kunnen automatisch open;
- Zijn de zorggeschikte woningen niet op de begane grond? Dan zijn ze bereikbaar met een rolstoeltoegankelijke personenlift;
- Er is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op maximaal 100 meter van elke woning;
- De woningen zijn dicht bij elkaar;
- Drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid. Deze drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid houden tenminste in dat alle gangen, waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante (gemeenschappelijke) ruimten in het woongebouw te kunnen bereiken, een minimale breedte hebben van 1,2 meter. Bovendien moet er sprake zijn van een lift of hellingbaan indien de eigen woning en andere relevante ruimten drempels hebben van 2 cm of hoger;
- Het wooncomplex is voorbereid op aanleg voor zorgdomotica;
- Woonkamer, keuken, badkamer, toilet en slaapkamer(s) zijn gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is de woning zonder traplopen bereikbaar;
- Het wooncomplex en de woningen zelf zijn rolstoeltoegankelijk;
- De woningen zijn zorggeschikt voor bewoners met een WLZ-indicatie. Derhalve zal geen aanspraak kunnen worden gemaakt op Wmo-woningaanpassingen of Wmo-hulpmiddelen, tenzij deze vallen onder maatwerk anders dan hierna genoemd. Dit betekent dat de woningen zorggeschikt zijn gebouwd, waarbij geen aanspraak gemaakt kan worden op de volgende maatwerkvoorzieningen: drempelhulp, automatische deurdrangers, aanpassingen aan de breedte van de deuren, traplift en verhoogd toilet.



PRODUCTIE

Communicatie gemeente Deventer
Vormgeving AMGdesign, Deventer

Datum april 2025



Memo

Datum : 15 april 2025

Aan : College en raad

Kopie aan : -

Van : Jorien van de Maat en Jelmer Kloosterman DEV-PRO

Onderwerp : Wijzigingen Nota Grondprijzenbeleid en Grondprijzenbrief

Deze memo geeft een overzicht van de belangrijkste (financiële) wijzigingen in het grondprijzenbeleid en in de grondprijzenbrief ten opzichte van de documenten van respectievelijk 2010 en 2024.

Toevoegingen/aanpassingen in Nota Grondprijzenbeleid 2025 t.o.v. 2010:

- Woningbouw:
 - o Sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Hier bij opgenomen een instandhoudingstermijn en nabetalingsclausule.
 - o Geclusterde woningen (sociale huur, middenhuur, vrije huur en projectmatige koop)
 - o Zorggeschikte woningen (sociale huur, middenhuur, vrije huur en projectmatige koop). Voorheen: Zorgwoningen.
 - o Kleine woningen gestapeld sociale huur.
- Overige woningbouw:
 - o Woonwagens, nu uitgesplitst in:
 - Sociale huurstandplaats;
 - Koopstandplaats. Hierbij tevens opgenomen een zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop.
 - o Kavels standplaatsen voor kermisexploitanten.
- Andere functies dan woningbouw:
 - o Maatschappelijke voorzieningen, nu onderverdeeld in drie categorieën:
 - Maatschappelijke zorgvoorzieningen ((deels) met winstoogmerk);
 - Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk);
 - Sport- en recreatieve voorzieningen.
 - o Bijzondere commerciële voorzieningen. Voorheen: Specifiek commercieel vastgoed. Met meer voorbeelden nader toegelicht.
 - o Nutsvoorzieningen.
- Niet meer opgenomen in de Nota Grondprijzenbeleid: het hoofdstuk over Huurprijsbeleid. Dit is geregeld bij Vastgoed.

Was-wordt grondprijzen Grondprijzenbrief 2024 versus 2025:

Functie	Prijs (exclusief belastingen en k.k.)	
	Prijspeil 1-1-2024	Prijspeil 1-1-2025
Woningbouw huur	Prijs per woning	Prijs per woning
<i>Grondgebonden sociale huurwoningen</i>		
- Regulier	€ 18.662- € 25.239	€ 21.250
- Geclusterd	-	€ 19.125
- Zorggeschikt	-	€ 15.938
Meerprijs kavel groter dan 125 resp.135 m2 per woning	€ 202/m2	€ 170/m2
<i>Gestapelde sociale huurwoningen</i>		
- Regulier	€ 13.063 – 17.667	€ 16.575

- Geclusterd	-	€ 14.918
- Zorggeschikt	€ 13.063	€ 12.431
Particuliere kavels	Prijs per m2	Prijs per m2
Eikendal Noord	€ 310	€ 320
Eikendal Zuid 4 ^e fase	€ 400- 410	€ 425
Bathmen- Meesterspad twee kavels	€ 315	€ 350 en € 425
Steenbrugge- Buurtschappen	€ 395	€ 425
Overige woningbouw	Prijs per standplaats	Prijs per standplaats
Standplaats voor woonwagens sociale huur tot max. 225 m2 kaveloppervlakte	€ 20.000	€ 15.938
Meerprijs kavel groter dan 225 m2 per standplaats	€ 202/m2	€ 170/m2
Minimale transactieprijs overige verkopen	-	€ 2.500
Bedrijven	Prijs per m2	Prijs per m2
Hanzeweg	€ 180	€ 185
Westfalenstraat waterkavel	€ 175	€ 195
Bedrijvenpark A1	€ 175-240	€ 150- 250
Gasfabriekterrein	€ 165-175	€ 175- 180
Overige functies	Prijs per m2	Prijs per m2
Nutsvoorzieningen (bovengrondse maatregelen)	-	€ 155
Opstalrechten	Prijs per mast	Prijs per mast
Zendmasten		
Vrijstaand < 40 m2	€ 6.133,74	€ 6.250
Naast hoogspanningsmast < 10 m2	€ 3.681,05	€ 3.750
Toeslag in € per m ² meer dan 40 m ² respectievelijk 10 m ²	€ 90,91 per m2 extra	€ 100 per m2 extra