

Grondprijzenbrief 2024

Gemeente Deventer

Januari 2024



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en status

In 2010 is de Nota Grondprijzenbeleid vastgesteld door de raad. Het grondprijzenbeleid geeft het beleidskader 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 2024.

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 externe taxateurs in november/december 2023. 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.);
- De genoemde vrij op naam prijzen (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 groter wordt dan 1,0 in beginsel 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 grondprijzenbeleid 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;
- Bij wijzigingen 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 woningbouwkavels die tot en met 31 december 2023 in optie zijn genomen geldt de in 2023 afgegeven grondprijs, indien deze opties worden omgezet in een koopovereenkomst;
- Voor inschrijvingen op woningbouwkavels vanaf 1 januari 2024 gelden de grondprijzen per 1 januari 2024 zoals vermeld in deze grondprijzenbrief;
- Voor bedrijfskavels geldt dat de grondprijs die tot en met 31 december 2023 is afgegeven, in geval van lopende verregaande onderhandelingen en/of betaalde reserveringen, gehandhaafd blijft op de in 2023 afgegeven grondprijs, indien deze worden omgezet in een koopovereenkomst;
- Voor onderhandelingen met betrekking tot bedrijfskavels vanaf 1 januari 2024 gelden de grondprijzen per 1 januari 2024 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 het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling van de Gemeente Deventer.

Grondprijzenbrief ingaande per 1-1-2024

Prijspeil 1-1-2024	Prijs (exclusief belastingen en k.k.)
Functie	
Woningbouw huur	
Grondgebonden huurwoningen	Prijs per woning
• Sociaal 1 ^e aftoppingsgrens € 650,43 per maand (een- en tweepersoons huishoudens)	€ 18.662
• Sociaal 2 ^e aftoppingsgrens € 697,07 per maand (drie- of meerpersoons huishoudens)	€ 20.000
• Sociaal liberalisatiegrens € 879,66 per maand	€ 25.239
Gestapelde huurwoningen	Prijs per woning
• Sociaal 1 ^e aftoppingsgrens € 650,43 per maand (een- en tweepersoons huishoudens)	€ 13.063
• Sociaal 2 ^e aftoppingsgrens € 697,07 per maand (drie- of meerpersoons huishoudens)	€ 14.000
• Sociaal liberalisatiegrens € 879,66 per maand	€ 17.667
Zorgappartementen sociale huur	€ 13.063
Meerprijs kavel groter dan 125 m2 per woning	€ 202/m2
Vrije sector huur	Residueel
Woningbouw koop	
Projectmatige woningbouw	
• Sociale koop (VON-prijs tot € 250.000)	Residueel
• Betaalbare koop (VON-prijs tot € 390.000)	Residueel
• Overige projectmatige woningbouw	Residueel
Particuliere kavels	
• Molbergsteeg	€ 285
• Eikendal	
o Noord	€ 310
o Zuid 4 ^e fase vrijstaand	€ 410
o Zuid 4 ^e fase 2/1-kap	€ 400
• Bathmen- Meesterspad	€ 315
• Tuinen van Zandweerd	€ 395
• Steenbrugge	
o Buurtschappen/Zwermdorp Vrijstaand	€ 395
o Buurtschappen/Zwermdorp 2/1-kap	€ 395
Overige woningbouw	
Standplaats voor woonwagenbewoners sociale huur tot max. 225 m2 kaveloppervlakte	€ 20.000
Meerprijs kavel groter dan 225 m2 per standplaats	€ 202 /m2
Standplaats voor woonwagenbewoners koop	Taxatie
Bedrijven	
Hanzeweg	€ 180
Westfalenstraat waterkavel	€ 175
Bedrijvenpark A1	€ 175-240
Gasfabriekterrein	€ 165-175
Overige voorzieningen	
Kantoren	Comparatief
Detailhandel en horeca	Comparatief
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	Minimaal € 150/m2
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Residueel
Snippergroen	Prijs per m2

• <i>Koop</i>	<i>Regulier</i>	<i>Gebruiksbeperking</i>
○ Eerste 40 m2	€ 150	€ 75
○ Van 41 tot 100 m2	€ 112,50	€ 75
○ Vanaf 100 m2	€ 75	€ 75
• <i>Huur (4,5% van de verkoopprijs)</i>	<i>Regulier</i>	<i>Gebruiksbeperking</i>
○ Eerste 40 m2	€ 6,75	€ 3,38
○ Van 41 tot 100 m2	€ 5,06	€ 3,38
○ Vanaf 100 m2	€ 3,38	€ 3,38
Reststroken/-percelen die niet vallen onder het Uitgiftebeleid Snippergroen		Taxatie of comparatief
Minimale transactieprijs reststroken/-percelen		€ 2.500
Verhuur volkstuinten	€ 0,47 per m2 + € 7,00 contractkosten	
Verpachting gronden	€ 450 – 850 per ha per jaar	
Opstalrecht		
Zendmasten		Prijs per mast
• Vrijstaand < 40m2		€ 6.133,74
• Naast hoogspanningsmast < 10 m2		€ 3.681,05
• Toeslag per m2 berekend boven de respectievelijk 40 en 10 m2		€ 90,91 per m2
• Bijkomende retributie bij een volgende provider		
○ Bij een hoogte van 40-60 m1		€ 1.500 per jaar
○ Bij een hoogte per 10 m1 boden de 60 m1		€ 1.000 per 10 m1
• Extra provider	€ 1.500 per provider/ per jaar	
Sport-, wijk- en speeltuinverenigingen: eenmalige kosten*		€ 1.500
Overige objecten		Nadere afspraken

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