

Grondprijzenbrief 2018

Gemeente Deventer

Januari 2018

Uitgave : Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Naam : Jorien van de Maat
Mail : j.van.de.maat@deventer.nl

Inhoud

| | |
|------------------------|---|
| Inleiding | 4 |
| Woningbouw | 5 |
| Kantoren | 6 |
| Bedrijventerreinen | 6 |
| Detailhandel en horeca | 6 |
| Overige voorzieningen | 7 |

Inleiding

Aanleiding

Deze grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondprijzenbeleid, welke in april 2010 is vastgesteld. Het grondprijzenbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Omdat het ongewenst is om het beleidskader frequent te wijzigen heeft die nota een looptijd van onbepaalde tijd. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een prijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen (exclusief BTW) opgenomen.

Status Grondprijzenbrief

In deze grondprijzenbrief wordt duidelijk wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in verschillende projecten. In de nota grondprijzenbeleid wordt beschreven welke methodieken worden gebruikt om grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de in deze brief vermelde grondprijzen te komen.

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2018.

Met deze grondprijzenbrief komt de grondprijzenbrief 2017 per 1-1-2018 te vervallen.

Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen die in deze grondprijzenbrief worden genoemd exclusief btw en kosten koper.
- De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief btw.
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Kleinere en incidentele kavels worden geleverd in de staat waarin deze zich voor de verkoop bevonden.
- Indien gerekend wordt met een grondquote, wordt deze quote genomen over de VON-prijs exclusief BTW.
- Het is ook mogelijk de grond te huren of pachten via erfpacht. Grondslag voor het bepalen van de huur dan wel erfpachtcanon is de grondprijs zoals die in deze brief is bepaald.

Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld, waarin de prijzen voor het lopende jaar zijn beschreven.

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.

Aansprakelijkheid

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

Woningbouw

Grondprijzen

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

In onderstaande tabel is per project beschreven wat de geldende grondprijzen (exclusief btw) zijn voor 2018.

De 5^e hoek (Vijfhoek)

| Woningtype | |
|--|---|
| Sociale huurwoningen grondgebonden* | € 20.000 per woning |
| Sociale huurwoningen appartementen* en beneden-bovenwoningen | € 14.000 per woning |
| (Sociale) koopwoningen (VON-prijs tot € 174.000) | grondquote van 20% |
| Overige projectmatige woningbouw (VON-prijs vanaf € 174.000) | grondquote van 23,75% tot 30,0% De grondquote in deze categorie kent een glijdende schaal. |
| In Spijkvoorderhout worden kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangeboden. Deze kavels zijn per stuk getaxeerd en hebben daardoor geen vaste prijs per m ² . Zie voor de prijs per kavel op www.deventerverkoopt.nl . | |
| In Spijkvoorderenk worden kavels aangeboden voor particulier opdrachtgeverschap. Deze kavels hebben een vaste prijs van € 250 per m ² . Voor meer informatie zie www.deventerverkoopt.nl . | |

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

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

kavels particulier opdrachtgeverschap

| | Grondprijs per m ² excl. btw |
|--------------------------------|---|
| Okkenbroek | € 210 |
| Spikvoorde kavel 62 | € 257 |
| Spikvoorde Oerdijk | € 290 |
| De Wijtenhorst | € 258 |
| De Wijtenhorst woon/werkkavels | € 200 |
| Douweler Leide | € 260 |
| Eikendal Noord | € 210 |
| Eikendal Zuid 1 | € 250 |
| Eikendal Zuid 2 | € 263 |
| Lettele | € 235 |

Kantoren

Voor kantoorlocaties, en zeker voor de middelgrote en grote kantoren, is een aantal factoren bijzonder belangrijk. De ligging, ontsluiting en bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer), parkeermogelijkheden, omgeving, zichtbaarheid en uitstraling bepalen vooral het welslagen van de locatie en de hoogte van de te realiseren grondprijzen 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.

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.

Bedrijventerreinen

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

| Locatie | grondprijs per m ² uitgifbaar |
|--|--|
| Lettele | € 120 |
| Bergweide* | € 100 tot € 150 |
| Kloosterlanden | € 120 tot € 150 |
| Handelspark De Weteringen | € 150 tot € 170 |
| Bedrijvenpark A1 | € 125 tot € 165 |
| Woonwerkkavels bedrijventerrein Looweg Bathmen | € 180 |

** onder Bergweide vallen de projecten Westfalenstraat, Hanzestrook, Stadsentree en vm Gasfabriekterrein

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. Het zal dus per individuele verkoop bepaald worden. Wel worden onderstaande minimumprijzen gehanteerd.

| Functionies | grondprijs per m ² bvo |
|----------------------------|-----------------------------------|
| supermarkt | vanaf € 500 |
| grootschalige detailhandel | vanaf € 120 |
| overige detailhandel | vanaf € 220 |
| horeca | vanaf € 150 |

Overige voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Onder Maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn uitgave van grond ten behoeve van: welzijnsvoorzieningen, kerken, brandweerkazernes, scholen, buurthuizen en bibliotheken. Indien sprake is van een commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorziening is sprake van specifiek commercieel vastgoed. De minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is € 115 per m².

Indien een non-profitvoorziening zelf de keuze maakt om zich te vestigen op een locatie die bestemd is voor commerciële voorzieningen, dient uiteraard wel een marktconforme grondprijs te worden betaald. Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van functie de grondprijs worden 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.

Specifiek commercieel vastgoed

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

Voor specifiek commercieel vastgoed geldt dat de grondprijs residueel wordt bepaald.

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

Snippergroen & reststroken

De gemeente voert actief beleid op het verkopen van reststroken grond die bijvoorbeeld slecht bereikbaar zijn voor onderhoud of al geruime tijd bij burgers in gebruik zijn. De voorwaarden waaronder zulk groen wordt verkocht, staan in het 'Uitgiftebeleid Snippergroen'. De grond wordt aangeboden inclusief bestemmingsplanwijziging. De huurprijs is vastgesteld op 4,5% van de grondprijs.

De koop- en huurprijzen voor gronden met regulier grondgebruik en gronden met een gebruiksbeperking staan in onderstaande tabel weergegeven.

Wanneer een perceel snippergroen groter is dan 40 m², wordt over de eerste 40 m² de volledige prijs betaald. Voor de overige grond van het perceel tot 100 m² wordt een korting gerekend van € 37,50 per m². Wanneer een perceel groter is dan 100 m² geldt voor dit overige gedeelte een korting van € 75 per m².

| | 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 – 99 m² | € 112,50 | € 75 | € 5,06 | € 3,38 |
| Vanaf 100 m² | € 75 | € 75 | € 3,38 | € 3,38 |

Verhuur volkstuinten

Door de gemeente worden, via Stichting IJssellandschap, op verschillende locaties volkstuinten verhuurd. Vanaf 2016 is de prijs die betaald wordt per m² overal gelijk, te weten € 0,42 per m² + €7,- contractkosten.

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 prijzen variëren van € 100 tot € 825,- per hectare per jaar. De meeste prijzen variëren tussen de € 450 en € 825,-. De grondkamerkosten zijn voor rekening van de pachter. De verpachting vindt plaats middels een jaarlijkse pachtovereenkomst.

Rechten 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 eenmalig in rekening gebracht.

Antenne-installatie ten behoeve van mobiele communicatie:

Voor voorzieningen ten behoeve van mobiele telecommunicatie en dataverkeer worden antennes opgehangen op diverse bouwwerken, waaronder antennemasten, hoogspanningsmasten en gemeentelijke gebouwen. Daarbij worden kabels en leidingen aangelegd naar een apparatuurkast. Indien deze antennes met kabels en leidingen met bijbehorende apparatuurkast zich op, in of boven gemeentegrond bevinden wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd.

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

| Retributie recht van opstal GSM-masten 2015 | | |
|---|--|--|
| vrijstaande mast | < 40 m ² (vast bedrag) € 5.515,- | > 40 m ² vast bedrag met toeslag van € 77,20 per m ² (a) |
| naast hoogspanning mast | < 10 m ² (vast bedrag) € 3.310,- | > 10 m ² vast bedrag met toeslag van € 77,20 per m ² (b) |

a: berekend over het aantal dat boven de 40 m² uitkomt
b: berekend over het aantal dat boven de 10 m² uitkomt

Overige doeleinden (commercieel en niet-commercieel):

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

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 canon wordt gebaseerd op de marktwaarde van de grond (Grondprijzenbrief) en het door de gemeente gehanteerde rente-omslagpercentage.

Reclame uitingen

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