



Grondprijzenbrief 2025

GEMEENTE DEVENTER . APRIL 2025

1. Inleiding

1.1 AANLEIDING EN 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:

- n Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen exclusief belastingen (btw of overdrachtsbelasting) en kosten koper (k.k.);
- n Degenomde vrijopnaamprijzen (VON-prijzen) voor de woningbouw zijn inclusief bijkomende kosten voor de eigendomsoverdracht en btw;
- n Indien gerekend wordt met een grondquote, wordt deze quote berekend over de VON-prijs exclusief btw;
- n Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond zowel planologisch als fysiek bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, tenzij anders overeengekomen;
- n De geleverde bouwrijpe kavel is qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming;
- n 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;
- n 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;
- n 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;
- n 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;

- n 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;
- n 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:

- n Reeds mondeling/schriftelijk overeengekomen afspraken blijven gehandhaafd;
- n 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;
- n Voor inschrijvingen op woningbouw kavels vanaf 1 januari 2025 gelden de grondprijzen per 1 januari 2025 zoals vermeld in deze grondprijzenbrief;
- n 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;
- n 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 volkstuinten	€ 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:

- n De entree van het wooncomplex is minstens 90 centimeter breed;
- n Alle deuren om te komen tot de zorggeschikte woningen kunnen automatisch open;
- n Zijn de zorggeschikte woningen niet op de begane grond? Dan zijn ze bereikbaar met een rolstoeltoegankelijke personenlift;
- n Er is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op maximaal 100 meter van elke woning;
- n De woningen zijn dicht bij elkaar;
- n 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;
- n Het wooncomplex is voorbereid op aanleg voor zorgdomotica;
- n 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;
- n Het wooncomplex en de woningen zelf zijn rolstoeltoegankelijk;
- n 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

