

Grondprijzenbrief 2013

Gemeente Deventer
december 2012

Uitgave : Team Ontwikkeling, Realisatie en Beheer
Naam : K. van der Velden
Telefoonnummer : 693503
Mail : ks.van.der.velden@deventer.nl

Inhoud

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

Inleiding

Aanleiding

Deze grondprijzenbrief is een bijlage bij de Nota Grondprijzenbeleid. 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 2013. Als gevolg van de nog steeds voortdurende crisis op de vastgoedmarkt is besloten de prijzen ten opzichte van het voorgaande jaar niet te indexeren.

Met deze grondprijzenbrief komt de grondprijzenbrief 2012 per 1-1-2013 te vervallen.

Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Mits niet 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 zal jaarlijks aan het eind van een jaar vastgesteld worden, waarin de prijzen voor het daarop volgende jaar beschreven zijn.

Opbouw

Deze grondprijzenbrief zal de opbouw van de nota grondprijzenbeleid volgen. Per project zullen de geldende grondprijzen beschreven worden. 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 Ontwikkeling, Realisatie en Beheer van de Gemeente Deventer.

Woningbouw

Grondprijzen

Hieronder zal per project beschreven worden wat de geldende grondprijzen (exclusief BTW) zijn voor 2013. Net als in 2012 zijn er ook dit jaar geen prijswijzigingen doorgevoerd in de woningbouw.

Spijkvoorderenk (Vijfhoek)

Woningtype	
Sociale huurwoningen grondgebonden*	€ 20.000 per woning
Sociale huurwoningen appartementen* en beneden-bovenwoningen	€ 14.000 per woning
Sociale koopwoningen laag (VON-prijs tot € 174.000)	grondquote van 20%
Sociale koopwoningen hoog (VON-prijs € 174.000 tot € 200.000)	grondquote van 23,75% tot 26,25%
Projectmatige woningbouw	grondquote van 26,25% tot 30,0%

* Onder sociale huurwoningen wordt verstaan woningen die een huur kennen die onder het door het Ministerie van Binnenlandse Zaken vastgestelde maximale huurgrens liggen. Per 1 januari 2013 is de huurgrens € 681,02. Indien de kavel voor een sociale huurwoning groter is dan 150 m² wordt een meerprijs berekend van € 200 per m².

Havenkwartier

Woningtype
In het Havenkwartier worden kavels uitgegeven in het deelproject "zelf- en samenbouw". De te ontwikkelen grond is onderverdeeld in traveeën met een breedte van 1,2 m. Om te komen tot een gedifferentieerde opbouw en om voor iedere woonbehoefte en budget een kavel te kunnen bieden kan gekozen worden voor de afname van minimaal 3 en maximaal 8 traveeën. De kavels variëren dus van 3,6 tot 9,6 meter breed en hebben verschillende dieptes. De grondprijs voor de kavels is € 7.700 tot € 11.900 per travee.

Kavels particulier opdrachtgeverschap

Op de vastgestelde prijzen per m ² wordt in 2013 een korting gegeven.			
	Grondprijs	Korting	Grondprijs incl. korting
Lettele	€ 276	15%	€ 235
Spikvoorde (Vijfhoek)	€ 311	15%	€ 264
De Wijtenhorst en Douweler Leide	€ 303	15%	€ 258

Eikendal

Op het Eikendal worden kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangeboden van gemiddeld 1.690 m ² voor een gemiddelde prijs van € 260 per m ² . Omdat het in dit project om maatwerk gaat is niet een absolute prijs per m ² te geven. De korting voor deze locatie bedraagt eveneens 15%. Zie voor de prijs per kavel www.heteikendal.nl .

Spijkvoorderenk

In Spijkvoorderhout (Vijfhoek) worden kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangeboden. Deze kavels zijn per stuk getaxeerd en hebben daardoor geen vaste prijs per m ² . De korting voor deze locatie bedraagt eveneens 15%. Zie voor de prijs per kavel www.devijfdehoek.nl
--

Okkenbroek

In Okkenbroek zijn enige kavels voor particulier opdrachtgeverschap beschikbaar. Momenteel wordt onderzocht of herverkaveling van deze kavels mogelijk is. Wanneer de hiervoor benodigde procedure is afgerond, zullen de grondprijzen vastgesteld worden en komen deze kavels weer in de verkoop. De kortingsregeling zal ook hier van toepassing zijn.
--

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 wetslagen van de locatie en de hoogte van de te realiseren grondprijs per m² BVO. De gemeente Deventer gebruikt voor het bepalen van de grondprijzen voor kantoorlocaties de zogenaamde comperatieve methode. De residuele grondwaarde methode wordt gebruikt om de comperatieve methode te toetsen. Gezien de grote diversiteit in locaties in Deventer zijn de grondprijzen voor kantoren eveneens zeer divers. Wel kan algemeen gesteld worden dat de minimum grondprijs voor kantoren locaties € 175 per m² BVO is. Deze minimum prijs is sinds 2010 niet gestegen.

Bedrijventerreinen

Net als bij de kantorenlocaties wordt voor de bedrijventerreinen door de gemeente Deventer de comperatieve methode gebruikt voor het bepalen van de grondprijzen. Het hanteren van vaste grondprijzen per locatie, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid, voldoet goed en wordt voortgezet. Voor het toekomstige bedrijvenpark A1 is in 2011 een taxatie uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een lagere grondprijs. Bij de overige bedrijventerreinen is de grondprijs sinds 2010 niet gewijzigd.

Locatie	grondprijs per m ² uitgeefbaar
Lettele	€ 125 tot € 190
Bergweide	€ 135 tot € 155
Westfalenstraat	€ 120 tot € 150
Handelspark De Weteringen	€ 150 tot € 170
Bedrijvenpark A1	€ 150 tot € 190
Bedrijventerrein Looweg Bathmen	€ 125 tot € 200

Detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden bepaald aan de hand van de comperatieve methode en is sterk afhankelijk van functie en locatie. Het zal dus per individuele verkoop bepaald moeten worden. Wel worden onderstaande minimumprijzen gehanteerd, welke sinds 2010 niet zijn gestegen.

Funcities	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 en bibliotheken. Indien sprake is van een commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorziening is sprake van specifiek commercieel vastgoed.

De minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is € 130 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. Wel geldt er een minimale grondprijs van € 200 per m² uitgeefbaar.

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.

Tuingrond en openbaar groen

Het kan voorkomen dat reststroken grond verkocht worden doordat ze 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'. In een dergelijke situatie, waarbij de grond niet bestemd is voor bebouwing, wordt een prijs gerekend van € 75 per m², waarbij tevens de gemeentelijke kosten berekend worden. Ook het huren van deze reststroken is mogelijk. In dit geval geldt een prijs van 5,5% van de koopprijs per jaar.

Indien de grond wel bebouwd mag worden, wordt de grondprijs bepaald zoals genoemd in de Nota Grondprijzenbeleid.

Verhuur volkstuinten

Door de gemeente worden, via Stichting IJssellandschap, op verschillende locaties volkstuinten verhuurd. Op dit moment is de prijs die betaald wordt per m² niet overal gelijk. De komende twee jaar zal gebruikt worden om dit gelijk te trekken.

Voor de tuinen in Bathmen en op de Worp is de prijs in 2013 €0,33 en vanaf 2014 € 0,40 per m² + €7,- contractkosten. Op de overige complexen wordt deze laatste prijs al betaald en wordt deze niet verhoogd.

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 € 750,- per hectare per jaar. 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 worden met sport-, wijk- en speeltuinverenigingen 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.

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.