

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over de grondprijzenbrief (Grondprijzenbrief 2024 gemeente Zutphen)

Ons kenmerk: 635699

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen,

b e s l u i t :

vast te stellen het

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over de grondprijzenbrief (Grondprijzenbrief 2024 gemeente Zutphen).

1 TOELICHTING

1.1 Aanleiding

De gemeente Zutphen geeft gronden uit om haar ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen. Als de gemeente gronden verkoopt, verhuurt of verpacht doet zij dat tegen marktconforme condities. In de nota Grondprijnsbeleid 2020 is vastgelegd hoe gronduitgifteprijsen worden bepaald. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden en is daarmee kaderstellend. De nota Grondprijnsbeleid bevat geen concrete grondprijzen. Deze worden op basis van ontwikkelingen in de markt jaarlijks herzien en vastgelegd in de grondprijzenbrief.

In de voorliggende grondprijzenbrief is per uitgiftecategorie de actuele grondverkoopprijs bepaald voor het jaar 2024.

1.2 Status grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders stelt de grondprijzenbrief vast en deze wordt ter kennisname aan de raad verstrekt.

Deze grondprijzenbrief treedt in werking direct na publicatie. Tot die tijd is de grondprijzenbrief 2023 van kracht.

1.3 Uitgangspunten

Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn in deze grondprijzenbrief alleen de grondverkooprijzen per functiecategorie benoemd. Voor een nadere toelichting op de berekeningsmethodiek en andere uitgangspunten die gelden bij de in deze brief genoemde grondprijzen wordt verwezen naar de nota Grondprijnsbeleid 2020. In aanvulling op de nota Grondprijnsbeleid 2020 gelden de volgende uitgangspunten:

1. De uitgifteprijsen voor sport zoals gecommuniceerd in de grondprijzenbrief zijn leidend. Om af te wijken van de uitgifteprijsen is een algemeen belang besluit nodig van de gemeenteraad.
2. Voor gronduitgifte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk geldt dat door de koper aangetoond dient te worden dat hij/zij zonder winstoogmerk opereert. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de statuten.
3. Ter aanvulling op de definitielijst in de Nota grondprijnsbeleid verstaan we onder taxatie ook een (interne) waardebeoordeling. Een formele externe taxatie kan bijvoorbeeld achterwege blijven als er een interne waardebeoordeling op basis van de vergelijkingsmethode of residuele methode mogelijk is. Het gaat hierbij om eigendommen waarvan de waarde relatief eenvoudig te bepalen is en waarvoor er geen complexe factoren spelen. Hierbij is niet nodig om een formele gedetailleerde taxatie te laten verrichten door externe professionals. Bij de waardebeoordeling dient net als bij een taxatie rekening te worden gehouden met zaken zoals markttrends, vergelijkbare verkopen, de staat van het eigendom.

Voor alle grondprijzen geldt dat deze exclusief btw zijn, tenzij anders vermeld. De grondprijzen hebben prijspeil 1 januari 2024.

1.4 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van de grondprijzenbrief 2024 is de nodige zorg besteed. Echter, de gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de grondprijzen kunt u contact opnemen met team Grondzaken en Vastgoed van de gemeente Zutphen.

2 Grondprijzen 2024

prijzen excl. BTW tenzij anders aangegeven

| Woningbouw | bouwgrond | niet-bouwgrond | |
|--|---|-----------------------|---|
| Sociale sector huur | | | |
| Eengezinswoning, maandhuur tot maximale huurprijsgrens van de huurtoeslageregeling | € 20.000 | n.v.t. | per kavel per woning |
| appartement, maandhuur tot maximale huurprijsgrens van de huurtoeslageregeling | € 14.000 | n.v.t. | per kavel per woning |
| Huurwoningen vrije sector | normatief residueel | n.v.t. | per kavel per woning |
| Koopwoningen projectmatige bouw | normatief residueel | n.v.t. | per kavel per woning |
| Vrije sector kavels particulieren | comparatief / residueel | n.v.t. | per m2 uitgeefbare grond |
| Bedrijven | | | |
| Bedrijventerrein | | | |
| Revelhorst* | € 110 - € 115 | n.v.t. | per m2 uitgeefbare grond |
| Achtermars* | € 105 - € 115 | n.v.t. | per m2 uitgeefbare grond |
| Kantoren | Residueel, maatwerk met min. €175 | n.v.t. | per m2 BVO |
| Zonnepark | Als onderdeel van tender | n.v.t. | per m2 uitgeefbaar |
| Winkels en horeca | | | |
| Winkels en horeca | Residueel, maatwerk | n.v.t. | per m2 uitgeefbare grond of BVO |
| Commerciële voorzieningen | | | |
| Commerciële voorzieningen | bouwgrond Residueel, maatwerk met min. € 200 | n.v.t. | per m2 uitgeefbare grond of BVO |
| Reststroken | | | |
| Reststroken, tuinuitbreiding | | | |
| alle locaties, tot 150 m2 | n.v.t. | € 88 | Vrij op naam per m2 uitgeefbaar met een minimum transactiewaarde van €1.000 |
| Overige reststroken | n.v.t. (bouwgrondprijs beoogde functie) | maatwerk | per m2 uitgeefbaar met een minimum transactiewaarde van €1.000 |
| Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk** | | | |
| Sport (via mogelijk op te zetten sportbedrijf) | € 140 | € 11,50 | per m2 uitgeefbare grond of BVO |
| Volkstuinen | n.v.t. | € 9,00 | per m2 uitgeefbare grond |
| Overige maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk | € 140 | € 11,50 | per m2 uitgeefbare grond of BVO |

| Nutsvoorzieningen** | | | |
|---|----------------------------------|---|---|
| Nutsvoorzieningen | € 220 | n.v.t. | per m2 uitgeefbare grond |
| Huur en (Erf)pacht | bouwgrond | | niet- bouwgrond |
| | Jaarlijkse huur/Canon/pachtprijs | | |
| Huur reststroken tuinuitbreiding | n.v.t. | 10% | van uitgifteprijs snippergroen met minimum huur van €100 / jaar |
| Huur oevers woonboten (via Tri-buut)*** | ntb | ntb | |
| Huur overige functies | 4% | 4% | op basis van huidige grondwaarde |
| Erfpacht | 4% | 4% | op basis van huidige grondwaarde |
| Opstalrecht | maatwerk | maatwerk | |
| Reguliere pacht | n.v.t. | conform pachtprizenbesluit en uitvoeringsregeling pacht | |
| Geliberaliseerde pacht | n.v.t. | Regionorm plus 10% | |

* onderlinge prijsverschillen tussen beschikbare kavels als gevolg van bijvoorbeeld ligging.

** in principe geen grondverkoop bij deze categorieën. Verkoopprijs alleen ter bepaling van huur, canon of retributie.

*** conform verordening havengelden gem. Zutphen 2024.

*Aldus besloten op 16 juli 2024.
Het college van burgemeester en wethouders,
de burgemeester, de secretaris,*