

Grondprijzenbrief 2025 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 Grondprijsbeleid 2020 is vastgelegd hoe gronduitgifteprijsen worden bepaald. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden en is daarmee kaderstellend. De nota Grondprijsbeleid 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 2025.

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 en geldt voor alle nieuwe transacties waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Tot die tijd is de grondprijzenbrief 2024 van kracht.

1.3 Uitgangspunten

Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn in deze grondprijzenbrief alleen de grondverkoopprijsen 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 Grondprijsbeleid 2020. In aanvulling op de nota Grondprijsbeleid 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, een ANBI-status of het niet zijn van BTW-ondernemer
3. Ter aanvulling op de definitielijst in de Nota grondprijsbeleid verstaan we onder taxatie ook een (interne) waardebepaling. Een formele externe taxatie kan bijvoorbeeld achterwege blijven als er een interne waardebepaling 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 waardebepaling 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 en/of overdrachtsbelasting zijn, tenzij anders vermeld. De grondprijzen hebben prijspeil 1 januari 2025.

1.4 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van de grondprijzenbrief 2025 is de nodige zorg besteed. Echter, de gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de grondprijzen kunt u zich wenden tot het team Grondzaken en Vastgoed van de gemeente Zutphen.

2 GRONDPRIJZEN 2025

prijzen excl. btw tenzij anders aangegeven

Woningbouw	bouwgrond	niet- bouwgrond	
Sociale sector huur			
Eengezinswoning, maandhuur tot maximale huurprijsgrens van de huurtoeslagregeling	€ 20.700	n.v.t.	per kavel per woning

appartement, maandhuur tot maximale huurprijsgrens van de huurtoeslagregeling	€ 14.500	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	bouwgrond	niet- bouwgrond	
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	bouwgrond	niet- bouwgrond	
Winkels en horeca	Residueel, maatwerk	n.v.t.	per m2 uitgeefbare grond of BVO
Commerciële voorzieningen	bouwgrond	niet- bouwgrond	
Commerciële voorzieningen	Residueel, maatwerk met min. € 200	n.v.t.	per m2 uitgeefbare grond of BVO
Reststroken	bouwgrond	niet- bouwgrond	
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**	bouwgrond	niet- bouwgrond	
Sport	€ 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 sport	tarieven via sportbedrijf	tarieven sportbedrijf	

Huur reststroken tuinuitbreiding	n.v.t.	10%	van gronduitgifteprijs bij verkoop met minimum huur van €100 / jaar
Huur oevers woonboten (via Tribuut)***	ntb	ntb	
Huur overige functies	4%	4%	van gronduitgifteprijs bij verkoop
Erfpacht	4%	4%	van gronduitgifteprijs bij verkoop
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 2025.