

Grondprijzennota 2013

1. Inleiding

1.1 Kader Grondprijzennota

De Grondprijzennota wordt door het College opgesteld binnen de door de Raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondbeleid 2009-2013.

De Raad stelt op basis van de Nota Grondbeleid vast welke methoden van grondprijsbepaling worden gehanteerd in de gemeente Zwolle. Jaarlijks stelt het College binnen deze kaders een Grondprijzennota op waarbij de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies wordt vastgelegd.

Uitgangspunt is dat de grondprijs marktconform wordt bepaald zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Afhankelijk van de functie hanteert de gemeente Zwolle een bepaalde grondprijsmethodiek.

Voor uitbreidingslocaties op bouwrijpe grond met een daarbij behorend actief grondbeleid voldoet een jaarlijks vast te stellen grondprijzennota. De gemeentelijke opgave om prioriteit te geven aan inbreiding in plaats van uitbreiding noodzaakt om in bepaalde specifieke gevallen maatwerk toe te passen. Om te komen tot een marktconforme grondprijs bij maatwerk zal het uitvoeren van taxaties in toenemende mate worden toegepast.

1.2 Status Grondprijzennota

De Grondprijzennota is een openbaar stuk. Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota informeert het College de Raad en anderen steeds op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijnsbeleid. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen en maatwerk te leveren voor die specifieke ontwikkeling.

In dat geval zal het College hierover tussentijds verantwoording afleggen aan de Raad.

1.3 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

1.4 Uitgangspunten grondprijnsbeleid

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota en de bijlage worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. De 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, qua bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

Indien niet anders vermeld, zal wanneer de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO) in plaats van per m² grond. Het aantal m² BVO wordt op basis van de NEN 2580 norm bepaald.

1.5 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot de afdeling Vastgoed van de gemeente Zwolle.

2. Grondprijzen 2013

In dit hoofdstuk worden per vastgoedsegment de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2013 vastgelegd.

2.1 Woningbouw projectmatig

Om marktpartijen ruimte te bieden binnen flexibele kaders te reageren op nieuwe, actuele marktontwikkelingen, wordt afgerekend volgens de methodiek van m²-prijzen in vier bandbreedtes. Deze bandbreedtes zijn tot stand gekomen volgens de genormeerd residuele rekenmethodiek.

Deze grondprijsmethodiek ondersteunt de marktpartijen om marktconforme producten te kunnen ontwikkelen en sluit daarmee goed aan bij gewenste ontwikkelingen op het gebied van consumentgericht bouwen en duurzaamheid.

In het woonprogramma 2012 zijn de volkshuisvestelijke grenzen voor 2013 vastgesteld. Deze zijn uitgangspunt voor de woningbouwcategorieën van deze grondprijzennota.

Categorie/ volkshuisvestelijke grens	VON-prijs, inclusief BTW	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2012	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2013
Sociale huur		€ 125,00	€ 125,00
Goedkoop onder	< € 155.000,00	€ 220,00 tot € 260,00	€ 220,00 tot € 260,00
Goedkoop boven	< € 180.000,00	€ 220,00 tot € 260,00	€ 220,00 tot € 260,00
Middenduur onder	< € 220.000,00	€ 240,00 tot € 280,00	€ 240,00 tot € 280,00
Middenduur midden	< € 250.000,00	€ 240,00 tot € 325,00	€ 240,00 tot € 325,00
Middenduur boven	< € 265.000,00	€ 240,00 tot € 325,00	€ 240,00 tot € 325,00
Duur onder	< € 325.000,00	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 400,00
Duur boven	> € 325.000,00	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 400,00

Tabel 1: grondprijzen woningbouw projectmatig 2012 en 2013

2.2 Woningbouw (sociale) huur

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huurwoningen.

Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen aftoppingsgrens voor twee-persoonshuishoudens. De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven geen huurtoeslag wordt verleend.

In de uitgiftecontracten wordt vanuit de gemeentelijke Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen.

Voor vrije sector huurwoningen geldt hetzelfde uitgiftebeleid als voor koopwoningen. Op basis van de vergelijkende waardemethodiek wordt voor deze huurwoningen een fictieve VON-prijs bepaald waarna de woningbouwcategorie kan worden vastgesteld.

2.3. (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers van particulier opdrachtgeverschap (PO) of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt een m² prijs met bandbreedtes voor de grond gehanteerd waarbij er een differentiatie is aangebracht in type woningen. Hierdoor komt niet alleen de verscheidenheid aan locaties in Zwolle tot uitdrukking in de grondprijs, maar ook de specifieke courantheid van een kavel. Voor de prijsstelling wordt aangesloten bij de grondprijzen voor projectmatige woningbouw. De bandbreedte is ruim gehouden om te kunnen blijven meeveren met de huidige economische ontwikkelingen. Per uitgifte wordt de specifieke prijs van de betreffende kavels vastgesteld.

Type woning	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2012	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2013
Rijwoningen 1 laag (met of zonder kap)	n.v.t.	€ 220,00 tot € 260,00
Rijwoningen 2-laags (met of zonder kap)	n.v.t.	€ 220,00 tot € 325,00
Rijwoningen 3-laags (met of zonder kap)	n.v.t.	€ 240,00 tot € 325,00
2 [^] 1 kap (met of zonder kap) tot 750 m ²	€ 300,00 tot € 335,00	€ 240,00 tot € 400,00
Vrijstaand / geschakeld tot 750 m ²	€ 300,00 tot € 335,00	€ 240,00 tot € 400,00
Iedere m ² tussen 750 en 1500 m ²	€ 200,00 tot € 235,00	€ 200,00 tot € 235,00
Iedere m ² vanaf 1500 m ²	€ 95,00 tot € 135,00	€ 95,00 tot € 135,00
Buitenplaatsen Project Zwolse Buiten	€ 667.500,00 per buitenplaats	€ 667.500,00 per buitenplaats

Tabel 2: grondprijzen (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap 2012 en 2013

2.4 Bedrijventerreinen

De grondprijs per m² voor bedrijventerreinen is door middel van de residuele- en de vergelijkende waardemethodiek bepaald. Via deze methodieken wordt door middel van taxaties door onafhankelijke, deskundige taxateurs de norm bepaald voor een bepaald bedrijventerrein, waarbij differentiatie mogelijk is. Differentiatie wordt onder meer veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld als er sprake is van een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé.

In tabel 3 staan de gronduitgifteprijsen per m² voor 2013 vermeld voor de verschillende Zwolse bedrijventerreinen. Uitgangspunt voor de grondprijzen is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de opstal in gebruik mag zijn als kantoor of showroom. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt de grondprijs aangepast naar deze functie.

Hessenpoort

Gelet op de beschikbaarheid van de kavels op Hessenpoort is er in de prijsvaststelling voor 2013 een differentiatie aangebracht tussen Hessenpoort en Hessenpoort Zuid. Voor wat betreft de kavels op Hessenpoort die gelegen zijn in de invloedssfeer van de hoogspanningskabels verschillen de gebruiksmogelijkheden per kavel. Van belang voor de gebruiksmogelijkheden is hoe hoog de kabels hangen, of er masten op het uit te geven perceel staan en hoe de lijnen over de beschikbare kavel liggen. Om deze reden zal er voor de kavels gelegen binnen de invloedssfeer van het hoogspanningstracé per kavel een aparte prijsberekening worden gemaakt. Deze prijs wordt naar rato van de op de kavel aanwezige beperkingen verlaagd. Dit wil zeggen dat naar mate de maximale bouwhoogte van (gedeelten van) de kavel door de aanwezigheid van hoogspanningskabels wordt verlaagd, de uiteindelijke kavelprijs van die kavel lager zal worden. Omdat de kavelgrenzen op het bedrijventerrein nog niet vastliggen, wordt een berekening van de definitieve prijs van deze kavels pas gedaan wanneer over de uitgifte van een specifiek begrensde kavel wordt gesproken. De grondprijzen van kavels op deze bedrijventerreinen veranderen niet ten opzichte van 2012.

Marslanden G en Marslanden Zuid

De grondprijzen van kavels op deze bedrijventerreinen veranderen niet ten opzichte van 2012.

Scholtensteeg

De grondprijzen van kavels op dit bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van 2012.

Locatie	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2012	Prijs per m ² , exclusief BTW, 2013
Marslanden Zuid	€ 72,50	€ 72,50
Marslanden G	€ 100,00 tot € 120,00	€ 100,00 tot € 120,00
Hessenpoort	€ 127,00 tot € 195,00	€ 127,00 tot € 195,00
Hessenpoort Zuid	€ 135,00 tot € 140,00	€ 135,00 tot € 140,00
Scholtensteeg	€ 130,00	€ 130,00

Tabel 3: grondprijzen bedrijventerreinen 2012 en 2013

2.5 Kantoren

De waarde van een locatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Naast de ligging is met name de omvang van het object bepalend. Daarnaast zijn factoren van belang als de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie.

De grondprijs voor kantorenlocaties wordt in Zwolle in beginsel door middel van de residuele waardemethodiek met een minimumprijs per deelgebied (zie tabel 4) bepaald. De in de tabel genoemde grondprijs geldt als minimum grondprijs per m² te realiseren BVO (conform NEN 2580), exclusief BTW en kosten koper. Indien de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel kleiner wordt dan 1,0, zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² grond in plaats van per m² BVO.

De grondprijzen van kavels op deze kantorenlocaties veranderen niet ten opzichte van 2012.

Locatie	Minimale prijs per m ² BVO, exclusief BTW, 2012	Minimale prijs per m ² BVO, exclusief BTW, 2013
Hanzeland	€ 350,00	€ 350,00
Oosterenk / Watersteeg	€ 300,00	€ 300,00
Voorsterpoort	€ 350,00	€ 350,00
Overige locaties	€ 320,00	€ 320,00

Tabel 4: minimale grondprijzen kantoorlocaties 2012 en 2013

2.6 Winkels en horeca met winstoogmerk

De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt dat de prijs minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die betreffende ontwikkeling dient te dekken en dat deze minimaal gelijk moet zijn aan de grondprijs voor commerciële maatschappelijke voorzieningen; te weten minimaal € 210,00 per m² BVO, exclusief BTW en kosten koper.

2.7 Maatschappelijke voorzieningen

2.7.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder deze categorie worden uitgiften geschaard ten behoeve van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten zonder winstoogmerk plaatsvinden.

Om te beoordelen of er sprake is van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten zonder winstoogmerk plaatsvinden, wordt gekeken naar het al dan niet BTW-plichtig zijn van de betreffende activiteiten. De afnemer van gronden waarop geen BTW-plichtige activiteiten worden ontplooid, kan de BTW die over de koopsom van de grond wordt betaald niet in vooraftrek brengen. De BTW over de koopsom van de grond vormt voor deze afnemer dan ook een kostenpost die kostprijsverhogend werkt.

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld:

- overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen: bijvoorbeeld: ziekenhuis, sanatorium;
- (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;

- verzorging- en verpleegtehuizen;
- sociaal-culturele voorzieningen: bijvoorbeeld: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet-commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen.

Voor 2013 wordt dezelfde grondprijs als in 2012 gehanteerd. Er geldt een minimum grondprijs van € 180,00 per m² exclusief BTW.

Recreatieve en sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld:

- kinderboerderij, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuin.

Er wordt een onderscheid gemaakt in bebouwd en onbebouwd vanwege de specifieke verhouding. Voor het bebouwde deel geldt voor 2013 een minimum prijs van € 180,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt voor 2013 een prijs van € 35,00 per m² exclusief BTW gehanteerd.

2.7.2 Maatschappelijk voorzieningen met winstoogmerk

Onder deze categorie worden uitgiffen geschaard ten behoeve van een functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten met winstoogmerk plaatsvinden. Voor dergelijke voorzieningen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele waardemethodiek, waarbij een minimale grondprijs wordt gehanteerd van € 210,00 per m², exclusief BTW. Afhankelijk van de residuele berekening zal deze prijs (mogelijk) naar boven worden bijgesteld.

Er is sprake van een functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten met winstoogmerk plaatsvinden als de betreffende activiteiten BTW-plichtig zijn. De afnemer van gronden waarop BTW-plichtige activiteiten worden ontplooid, kan de BTW die over de koopsom van de grond wordt betaald in voorafrek brengen en de kosten van de grond worden uitsluitend gevormd door de grondprijs exclusief BTW.

Maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk, zoals bijvoorbeeld:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang (commercieel) en opleidingsinstituten;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers;
- motorbrandstofverkooppunten.

Leisure

Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere leisure ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt dat de prijs minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die betreffende ontwikkeling dient te dekken.

Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal m² grond. De grondprijs voor 2013 is minimaal € 210,00 per m² exclusief BTW en/of kosten koper waarbij een minimumprijs per transactie is gehanteerd van € 1.000,00 exclusief BTW en/of kosten koper. Dit, om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken.

In een aantal gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een beperkt zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf door middel van bijvoorbeeld het vestigen van een recht van opstal.

Zendmasten en zendapparatuur

Vanwege de toename van het aantal verzoeken tot het faciliteren van zendmasten of zendapparatuur op en in gemeentegrond is hiervoor een aparte paragraaf opgenomen.

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd. Het sluiten van een huurovereenkomst wordt slechts overwogen wanneer (her-)ontwikkeling van de betreffende locatie te verwachten is.

Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2013 een jaarlijkse retributie gerekend van € 5.000,00, kosten opstaller. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.

Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500,00, kosten opstaller.

De duur van de overeenkomst is vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Voor het plaatsen van apparatuur onder een hoogspanningsmast wordt een jaarlijkse retributie van € 2.500,00 in rekening gebracht, kosten opstaller.

De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De duur van de overeenkomst is vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Bij de bepaling van de locatie van de opstal wordt rekening gehouden met het voornemen om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde hoogspanningsmast.

2.7.3 Overige maatschappelijk voorzieningen

Woon-zorgcomplexen met zorgappartementen

- woonzorgcomplexen die als zelfstandige (volgens het Bouwbesluit) en volledig uitgeruste wooneenheden beneden de sociale huurgrens worden verhuurd.

Voor 2013 wordt de grondprijs voor zorgappartementen wederom bepaald tegen de grondwaarde voor sociale huurwoningen.

Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van de minimale prijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen zonder winsttoogmerk, te weten € 180,00 per m² exclusief BTW. Indien er sprake is van een maatschappelijke voorziening met winsttoogmerk geldt een minimale prijs van € 210,00 per m² exclusief BTW.

Verzamelgebouwen/combinatiegebouwen en incidentele voorzieningen

- een combinatie van voorzieningen uit eerder vermelde categorieën in hoofdstuk 2.7;
- voorzieningen welke niet onder één van de overige categorieën in hoofdstuk 2.7 voorkomt.

De verschuldigde grondprijs voor deze categorie voorzieningen in 2013 is, mede door de commercialisering in het zorgvastgoed, maatwerk waarbij de gemeente de rekenmethodiek per ontwikkelingsopgave bepaald.

Bij de bepaling van de grondprijs bij de maatschappelijke voorzieningen zonder winsttoogmerk geldt een minimumprijs van € 180,00 per m². Voor de maatschappelijke voorzieningen met winsttoogmerk is deze minimumprijs € 210,00 per m².

Categorie voorzieningen*	Minimale prijs per m², exclusief BTW, 2012	Minimale prijs per m², exclusief BTW, 2013
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00	€ 180,00
Recreatieve en sportvoorzieningen	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	€ 205,00	€ 210,00
Leisure	Taxatie	Taxatie
Nutsvoorzieningen	€ 205,00, per transactie minimumprijs € 1.000,00 exclusief BTW en/of kosten koper	€ 210,00, per transactie minimumprijs € 1.000,00 exclusief BTW en/of kosten koper
Zendmasten en zendapparatuur	€ 5.000,00 per zendmast € 500,00 per extra provider zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast	€ 5.000,00 per zendmast € 500,00 per extra provider zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast
Woon-zorgcomplexen met zorgappartementen	-zorgappartementen tegen grondwaarde sociale huur -gezamenlijke ruimten €180,00 (zonder winstoogmerk) en € 205,00 (met winstoogmerk)	-zorgappartementen tegen grondwaarde sociale huur -gezamenlijke ruimten € 180,00 (zonder winstoogmerk) en € 210,00 (met winstoogmerk)
Verzamelgebouwen/combinatie gebouwen en incidentele voorzieningen	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 205,00	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 210,00

Tabel 5: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2012 en 2013

*de Gemeente Zwolle kan de kavelmaat aanpassen aan de schaal van de gebouwde voorziening indien daar aanleiding toe bestaat.

2.8 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

In 2013 wordt net als in 2012 voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken een minimale grondprijs gehanteerd van € 95,00 per m² kosten koper. Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte perceelsgedeelte alleen als (sier)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid.

Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een reststrook een extra bebouwingsmogelijkheid op de bebouwde kavel ontstaat waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, wordt aangesloten bij de grondprijs die wordt gehanteerd voor woningbouw.

Om de kosten van de grondtransactie te kunnen dekken, wordt een minimale transactieprijs aangehouden van € 1.000,00 kosten koper.

De Gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten aan de hand van een taxatieverslag af te wijken van de tarieven uit tabel 6.

Soort uitgifte	Minimale prijs per m ² , kosten koper, 2012	Minimale prijs per m ² , kosten koper, 2013
Zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 95,00, minimale transactieprijs € 1.000,00	€ 95,00, minimale transactieprijs € 1.000,00
Met bebouwingsmogelijkheid	€ 300,00, minimale transactieprijs € 1.000,00	Grondprijs reguliere woningbouw, minimale transactieprijs € 1.000,00

Tabel 6: minimale grondprijzen kleinschalige gronduitgiftes 2012 en 2013

2.9 Parkeren

De grondprijs voor parkeren dient residueel en comparatief te worden bepaald.

Als de bouwkosten de marktwaarde overtreffen, wordt van geval tot geval bekeken in hoeverre hierin maatwerk kan worden toegepast.

Voor de diverse grondgebruikfuncties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Wonen

Koopwoningen

De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de VON-prijs van de woningen en berekend in de m² prijs.

Huurwoningen

De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de fictieve VON-prijs van de woningen en berekend in de m² prijs. Afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, wordt hierin maatwerk geleverd.

Vrije sectorkavels

De grondprijs is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein.

Bedrijventerreinen

De grondprijs is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein.

Kantoren

De prijs van parkeren wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek.

Maatschappelijke voorzieningen (zowel zonder als met winstoogmerk)

De grondprijs is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein.

Afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, wordt hierin maatwerk geleverd.

Parkeervoorziening bestaande bouw/ontwikkeling

De grondprijs voor parkeervoorzieningen ten behoeve van parkeren bij bestaande bouw/ontwikkelingen wordt op residuele wijze berekend en is afhankelijk van de exploitatievorm.

2.10 Huur en erfpacht

Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De jaarlijkse huurprijs en erfpachtcanon komen tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 1,5 % voor beheers- en administratiekosten. Voor 2013 blijft dit percentage gelijk aan 2012, namelijk 6,1% (4,6% gemeentelijke omslagrente + 1,5% beheers- en administratiekosten).

Tijdelijke functies

De activiteiten bij tijdelijke functies kunnen ver uiteenlopen. Dit kan tot een grote spreiding in de grondwaarden leiden. De verschuldigde grondprijs voor deze functies in 2013 is daarom maatwerk waarbij de gemeente de rekenmethodiek per ontwikkelingsopgave bepaalt.

De huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon zal worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft.