op orde

Zwolle

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 5126
a.v.d.meulen@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Grondprijzennota 2016

Afdeling Vastgoed

Datum 17 november 2015

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 grondprijsbeleid. 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 grondprijsbeleid

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota en de bijlage worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. 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 2016

In dit hoofdstuk worden per vastgoedsegment de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2016 vastgelegd.

2.1 Woningbouw Algemeen

Voor de uitgifte van grond wordt een m² prijs met bandbreedtes (tot stand gekomen volgens de genormeerd residuele rekenmethodiek) 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, maar ook de specifieke courantheid van een kavel in de grondprijs. De bandbreedte is ruim gehouden om te kunnen blijven meeveren met de huidige economische ontwikkelingen. Bovendien ondersteunt de grondprijsmethodiek de marktpartijen om marktconforme producten te kunnen ontwikkelen en sluit het daarmee goed aan bij gewenste ontwikkelingen op het gebied van consumentgericht bouwen en duurzaamheid. Per uitgifte wordt de specifieke prijs van de betreffende percelen grond vastgesteld.

Type woning	**Prijs per m², exclusief BTW, 2015**	**Prijs per m², exclusief BTW, 2016**
Sociale huurwoningen	€ 125,00	€ 125,00
Sociale huurappartementen	€ 125,00	€ 125,00
Appartementen	€ 220,00 tot € 400,00	€ 220,00 tot € 400,00
Rijwoningen 1 laag (met of zonder kap)	€ 220,00 tot € 260,00	€ 220,00 tot € 260,00
Rijwoningen 2-laags (met of zonder kap)	€ 220,00 tot € 325,00	€ 220,00 tot € 325,00
Rijwoningen 3-laags (met of zonder kap)	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 400,00
2^1 kap (met of zonder kap) tot 750 m²	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 400,00
Vrijstaand /geschakeld tot 750 m²	€ 240,00 tot € 400,00	€ 240,00 tot € 400,00
Iedere m² tussen 750 en 1500 m²	€ 200,00 tot € 235,00	€ 200,00 tot € 235,00
Iedere m² vanaf 1500 m²	€ 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 1: grondprijzen woningbouw 2015 en 2016

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 tweepersoonshuishoudens. 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.

2.3 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 2 staan de gronduitgifteprijzen per m² voor 2016 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.

<u>Hessenpoort</u>
De bandbreedte voor grondprijzen van kavels op dit bedrijventerrein wordt opgehoogd tot € 200,- per m2, met name ten behoeve van kavels op zichtlocaties langs de A28. Voor het overige blijft de bandbreedte ongewijzigd. Gelet op de verschillende gebruiksmogelijkheden van de kavels op Hessenpoort is er in de prijsvaststelling een differentiatie aangebracht tussen Hessenpoort en Hessenpoort Zuid.
Voor wat betreft de kavels op Hessenpoort die gelegen zijn in de invloedsfeer 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 invloedsfeer 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.

<u>Marslanden Zuid</u>
De grondprijs van kavels op dit bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van 2015.

<u>Scholtensteeg</u>
De grondprijs van kavels op dit bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van 2015.

Locatie	Prijs per m², exclusief BTW, 2015	Prijs per m², exclusief BTW, 2016
Marslanden Zuid	€ 72,50	€ 72,50
Hessenpoort	€ 127,00 tot € 195,00	€ 127,00 tot € 200,00
Hessenpoort Zuid	€ 135,00 tot € 140,00	€ 135,00 tot € 140,00
Scholtensteeg	€ 130,00	€ 130,00

Tabel 2: grondprijzen bedrijventerreinen 2015 en 2016

2.4 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 bepaald, met een minimumprijs per deelgebied (zie tabel 3). 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 2015.

Locatie	Minimale prijs per m² BVO, exclusief BTW, 2015	Minimale prijs per m² BVO, exclusief BTW, 2016
Hanzeland	€ 350,00	€ 350,00
Oosterenk / Watersteeg	€ 300,00	€ 300,00
Voorsterpoort	€ 350,00	€ 350,00
Overige locaties	€ 320,00	€ 320,00

Tabel 3: minimale grondprijzen kantoorlocaties 2015 en 2016

2.5 Winkels en horeca met winstoogmerk

De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt een minimale prijs van € 215,00 per m² BVO, 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 dan zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² grond in plaats van per m² BVO.

2.6 Maatschappelijke voorzieningen

2.6.1 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:

<u>*Sociaal maatschappelijke voorzieningen*</u>, 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 2016 wordt dezelfde grondprijs als in 2015 gehanteerd. Er geldt een minimum grondprijs van € 180,00 per m² exclusief BTW.

<u>Recreatieve en sportvoorzieningen</u>, zoals bijvoorbeeld:
- kinderboerderij, scouting, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuin.

Er wordt een onderscheid gemaakt in bebouwd en onbebouwd vanwege de specifieke verhouding.

Recreatieve voorzieningen: voor het bebouwde deel geldt voor 2016 een minimumprijs van € 180,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt voor 2016 een prijs van € 35,00 per m² exclusief BTW gehanteerd.

Sportvoorzieningen:
Gronden voor maatschappelijke (niet commerciële) sportvoorzieningen worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Voor 2016 gelden hierbij de volgende uitgangspunten:
- voor het te bebouwen deel geldt een minimumprijs van € 95,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 35,00 per m² exclusief BTW gehanteerd.
- in het geval van een herziening dan wel her uitgifte van een reeds bebouwd terrein geldt voor het bebouwde deel een minimumprijs van € 65,00 per m² exclusief BTW. Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 25,00 per m² exclusief BTW gehanteerd. *Nb bij de overname van een opstal wordt deze in zijn geheel zelfstandig getaxeerd.*
- voor de sportvelden geldt een prijs van € 7,- per m² exclusief BTW.

2.6.2 Maatschappelijk voorzieningen met winstoogmerk
Onder deze categorie worden uitgiften 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 € 215,00 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 vooraftrek 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;
- commerciële sportvoorzieningen;
- 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 in principe sprake van een beperkt aantal m² grond. De grondprijs voor 2016 blijft gelijk aan die van 2015 en is minimaal € 215,00 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.
De minimumprijs wordt gehanteerd 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
Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd. Het sluiten van een huurovereenkomst wordt overwogen wanneer (her-)ontwikkeling van de betreffende locatie te verwachten is.

Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2016 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 zendmast c.q. zendapparatuur wordt rekening gehouden met de intentie om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde hoogspanningsmast.

2.6.3 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 2016 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 winstoogmerk, te weten een minimale prijs van € 180,00 per m² exclusief BTW. Indien er sprake is van een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk geldt een minimale prijs van € 215,00 per m² exclusief BTW.

Verzamelgebouwen/combinatiegebouwen en *incidentele voorzieningen*
- een combinatie van voorzieningen uit eerder vermelde categorieën in hoofdstuk 2.6;
- voorzieningen welke niet onder één van de overige categorieën in hoofdstuk 2.6 voorkomt.

De verschuldigde grondprijs voor deze categorie voorzieningen in 2016 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 winstoogmerk geldt een minimumprijs van € 180,00 per m². Voor de maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk is deze minimumprijs € 215,00 per m².

Categorie voorzieningen*	**Minimale prijs per m², exclusief BTW, 2015**	**Minimale prijs per m², exclusief BTW, 2016**
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00	€ 180,00
Recreatieve voorzieningen	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd
Sportvoorzieningen**	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd	€ 95,00 bebouwd. € 35,00 onbebouwd en € 7,00 sportvelden
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	€ 215,00	€ 215,00
Leisure	Taxatie	Taxatie
Nutsvoorzieningen	€ 215,00, per transactie minimumprijs € 1.000,00 exclusief BTW en/of kosten koper	€ 215,00, 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 € 215,00 (met winstoogmerk)	-zorgappartementen tegen grondwaarde sociale huur -gezamenlijke ruimten € 180,00 (zonder winstoogmerk) en € 215,00 (met winstoogmerk)
Verzamelgebouwen/combinatie gebouwen en incidentele voorzieningen	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 215,00	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 215,00

Tabel 4: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2015 en 2016

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

** genoemde prijzen gelden ingeval van een (nieuwe) uitgifte in erfpacht.

2.7 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

In 2016 wordt net als in 2015 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 nodig is, wordt aangesloten bij de grondprijs die wordt gehanteerd voor woningbouw.

De Gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten, bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, af te wijken van de tarieven uit tabel 5.

Soort uitgifte	**Minimale prijs per m², kosten koper, 2015**	**Minimale prijs per m², kosten koper, 2016**
Zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 95,00	€ 95,00,
Met bebouwingsmogelijkheid	Grondprijs reguliere woningbouw	Grondprijs reguliere woningbouw

Tabel 5: minimale grondprijzen kleinschalige gronduitgiftes 2015 en 2016

2.8 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.

2.9 Huur en erfpacht
Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon in beginsel worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft.
De jaarlijkse huurprijs of erfpachtcanon van gronden komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus een opslag percentage ter afdekking van het risico en administratiekosten.
De Gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om de huur- of erfpachtwaarde aan de hand van een taxatie te bepalen en in specifieke gevallen andere huur- of erfpachtafspraken maken.

Huurprijsbepaling
Het percentage voor huur wordt in 2016 samengesteld uit de gemeentelijke omslagrente voor 2016 verhoogd met een opslag voor het risico en administratiekosten.

De opslag voor het risico en administratiekosten is gedifferentieerd naar de looptijd van de huurovereenkomst.
Bij een huurovereenkomst met looptijd:
1. tot en met 5 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,00% voor risico en administratiekosten;
2. tussen 6 en 10 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,50% voor risico en administratiekosten;
3. tussen 11 en 15 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,75% voor risico en administratiekosten.

De huurprijs wordt gedurende looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens.

Bepaling jaarlijkse vergoeding bij een recht van erfpacht*
In beginsel wordt voor 2016 het percentage voor de jaarlijkse vergoeding bij de uitgifte van gronden in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening samengesteld uit de gemeentelijke omslagrente voor 2016 verhoogd met een opslag voor risico en administratiekosten met dien verstande dat er in elk geval wordt uitgegaan van een minimum percentage van 5% van de grondwaarde.
Een uitzondering hierop is het percentage voor sportvoorzieningen zonder winstoogmerk; hiervoor geldt een maximum percentage van 4% van de grondwaarde.

Met achtneming van het vorenstaande uitgangspunt is voor 2016 de opslag voor risico en administratiekosten gedifferentieerd naar de looptijd van de herzieningstermijn.
Bij een erfpachtovereenkomst met een herzieningstermijn van:
1. 5 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,00% voor risico en administratiekosten;
2. 10 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 2,50% voor risico en administratiekosten;
3. 30 jaar geldt een percentage bestaande uit de omslagrente + opslag van 3,25% voor risico en administratiekosten.

Fiscaliteit
Bij de vestiging van een recht van erfpacht op een bouwterrein of een nieuw gebouw zal er altijd aandacht besteed moeten worden aan de fiscale consequenties voor de BTW. Zolang het recht eeuwigdurend wordt gevestigd zal er BTW worden geheven over de grondwaarde. Indien het recht slechts voor een bepaalde periode gevestigd wordt, zal er vooraf een fiscale toets moeten plaatsvinden.**

** Bij een recht van erfpacht wordt deze vergoeding doorgaans aangeduid met de term canon. Het gestelde is overeenkomstig van toepassing op de jaarlijkse vergoeding ingeval van het recht van opstal.*

*** Indien er bij een erfpacht voor een bepaalde tijd sprake is van afnemer die recht heeft op aftrek van voorbelasting, zal met de belastingdienst moeten worden afgestemd dat er geopteerd wordt voor een btw belaste levering (waarbij de BTW afdracht in 1x kan plaatsvinden). Bij afnemers die geen recht hebben op btw aftrek zal de canon worden verhoogd met de BTW die de gemeente in dat geval niet kan verrekenen.*