voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 8 december 2021

Onderwerp	Grondprijzennota 2022
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder	René de Heer
Informant	Jeroen Brugge
Afdeling	Vastgoed
Telefoon	0623350011
Email	J.Brugge@zwolle.nl
Bijlagen	Grondprijzennota 2022

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De door het college vastgestelde grondprijzennota 2022

Inleiding

Met een grondprijzennota informeert het college de raad en anderen op transparante wijze over het grondprijsbeleid. Jaarlijks stelt het college de grondprijzennota op waarbij de bandbreedtes/hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies wordt bepaald. Onze bevindingen en voorstellen komen tot stand op basis van marktanalyses, kennis van bouwkostendeskundigen en externe adviesbureaus als ook (beleids)adviseurs van de gemeente Zwolle.

Binnen de vastgoedsector is er vooral veel gaande op de woningmarkt. De lage rente, de grote vraag naar woningen en de goede economische vooruitzichten zorgen voor krapte en hogere prijzen. Het realiseren van betaalbare woningen wordt daardoor steeds moeilijker en vraagt doorlopend aandacht van het gemeentelijke woonbeleid. Deze grondprijzennota sluit daar waar mogelijk aan op de betaalbaarheidsagenda Zwolle voor de woningmarkt.

Het vastleggen van (de bandbreedte voor) de grondprijzen en deze transparant en openbaar aan de markt mee te delen, zorgt voor een methodiek en werkwijze die een goede basis vormt voor het contracteren van marktpartijen. Uitgangspunt is dat de grondprijs volgens de geldende regels 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. De gemeente mag niet ongeoorloofd subsidiëren via de grondprijs, omdat dit wordt aangemerkt als staatssteun.

Kernboodschap

De bandbreedtes voor de grondprijzen 2022 blijven voor een groot deel gelijk ten opzichte van vorig jaar.

Toelichting

Op grond van de bevindingen uit intern en extern onderzoek en afstemming met het beleidsveld wonen is er een functie toegevoegd en zijn slechts enkele bandbreedtes uit de Grondprijzennota 2021 aangepast.

Woningbouw

Stec heeft ook in 2021 onderzoek gedaan naar de grondprijzen in de Gemeente Zwolle en met name gericht op Stadshagen. Verder zijn er diverse taxaties uitgevoerd ten behoeve van verschillende particuliere kavel uitgiftes. Het Stec onderzoek en de analyse van de taxaties geven aan dat de grondprijs in Zwolle nog steeds een stijgende lijn vertoont. Op basis van het Stec onderzoek en de uitgevoerde taxaties passen de grondprijzen voor 2022 voor een groot deel nog binnen de bestaande bandbreedtes van de grondprijzennota. Alleen de prijs voor vrijstaande woningbouw en het project Zwols Buiten is aangepast. De grondprijs voor sociale woningbouw blijft voor 2022 hetzelfde als in 2021. Wel is de afspraak om de grondprijs voor sociale woningenbouw gezamenlijk met de corporaties te onderzoeken.

Het vraagstuk van grondprijzen in relatie tot betaalbaarheid van woningen en de systematiek van het bepalen van de grondprijzen, is aan de orde gekomen bij de behandeling van de synopsis in 2020. Daar is toen geconstateerd dat bij het grondprijzenbeleid de acceptatie hoort van de wettelijke verplichting van marktconformiteit omwille van het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun. Verder is toen inzichtelijk gemaakt welke factoren de hoogte van de prijs van een woning (VON-prijs) bepalen. Vanuit het beleidsveld Wonen wordt actief invulling gegeven aan de betaalbaarheidsagenda. In de grondprijzennota 2022 is daarom een nieuw type woning toegevoegd waarmee, binnen de geldende regelgeving, maatwerk geleverd kan worden bij experimenten en innovatieve woonproducten.

Terugblik op verwachtingen vorige grondprijzennota.

In de grondprijzennota van vorig jaar werden de onzekere verwachtingen van het gevolg van de COVID-19 crisis genoemd. We kunnen nu constateren dat deze pandemie in 2021 geen effect heeft gehad op de woningmarkt. Het aantal woningtransacties is niet gedaald in 2021, de vraag naar woningen is blijvend groot en de prijzen zijn gestegen naar recordhoogtes. Het blijkt dat andere factoren zoals bijvoorbeeld, de lage rente en het beschikbare vermogen om hoge prijzen te betalen, een groter effect op de landelijke en Zwolse woningmarkt hebben gehad. De verwachting voor 2022 is dan ook dat COVID-19 geen negatief effect gaat hebben op de woningmarkt.

Bedrijventerreinen

Logistiek vastgoed was als een van de weinige sectoren een winnaar gedurende de COVID-19-crisis en deze sector zal de komende tijd nog veel groeien, zo constateren Rabobank, ING en CBRE. Het gevolg is dat logistieke ontwikkelingen de komende periode veel in trek zullen zijn en er veel vraag naar zal blijven. Naast regionale en landelijke logistieke centra, zijn ook stedelijke locaties steeds meer in trek. De ontwikkeling van logistieke hubs rondom de grote steden zorgt voor een groeiende vraag in dit type product. (bron: Fakton, Rapportage grondprijsindices 2021). Veel vraag uit de markt en grond is schaars. Voor Hessenpoort zien we dat de vraag uit de markt blijft aanhouden voor zowel kleine (2.500 m2 – 1 hectare) als grote (> 1 hectare) kavels Hessenpoort. Gelet op de behaalde onderhandelingsresultaten moet worden geconstateerd dat de GPB2022 naar boven bijgesteld moet worden om in onderhandelingen het beste resultaat te kunnen behalen. Dit geldt ook voor Scholtensteeg.

Kantoren

In 2018 is voor de categorie kantoren een advies uitgebracht ten behoeve van het grondprijzenbeleid 2019 door Fakton Consultancy. Conform dit advies is slechts de wijze van waarderen opgenomen in de GPN 2019, 2020 en 2021. Gelet op de huidige kantorenmarkt (leegstand/transformatie/onduidelijkheid invloed corona) worden op dit moment geen gronden aangeboden voor kantoren.

Commerciële voorzieningen en maatschappelijk vastgoed

Het afgelopen jaar heeft de Coronacrisis en de (gedeeltelijke) lock down een negatief effect gehad op de Nederlandse (en Zwolse) economie. Een groot deel van de voorzieningenbranche heeft klappen gekregen, waaronder de horeca, leisure, evenementen, cultuur en sportsector. In andere sectoren, zoals supermarkten en webwinkels, was juist sprake van groei.

In een groot aantal regio's lijkt de economie op dit moment weer op of boven het niveau van voor Corona te zitten. Sectoren die grote klappen hebben gehad, zijn, al dan niet met behulp van overheidssteun, langzaam aan het opleven. Voor de voorzieningen in Zwolle lijkt de vraag naar (nieuwbouw)ontwikkellocaties ten opzichte van vorig jaar weer iets aan te trekken. De vraag is vooral waar te nemen in de zorgsector, zoals fysiotherapie, huisarts, tandarts, kinderopvang en woonzorg ontwikkelingen.

Welke (prijs) effecten deze ontwikkelingen op de vastgoedmarkt voor de voorzieningensector hebben is op dit moment moeilijk te zeggen. Vastgoed is over het algemeen een goede investering gebleven, ook tijdens de Coronacrisis. Anderzijds maakt een grillige economie en de onzekerheid over een mogelijke nieuwe Coronagolf in combinatie met krapte op de arbeidsmarkt en hoge bouwkosten, een investering in nieuwbouw in dit segment ook risicovol.

In 2018 is door Fakton Consultancy voor de categorie winkels en horeca een advies uitgebracht ten behoeve van het grondprijzenbeleid 2019. Vanwege de grote verscheidenheid in grondprijzen uit zowel grondprijzennota's van referentiegemeenten als recente referentietransacties, is sinds de Grondprijzennota 2019 bepaald dat de grondprijs via een taxatie tot stand komt. Hierbij wordt een minimumprijs van € 215,- gehanteerd. Uit onderzoek blijkt dat er geen ontwikkelingen zijn die aanleiding geven om de minimale prijs aan te passen of om de systematiek voor het bepalen van de grondprijs voor winkels en horeca te wijzigen. Dat geldt overigens ook voor leisure dat volledig maatwerk betreft zonder een minimumprijs.

Overige functies (groen/kleinschalige uitgifte, nutsvoorzieningen, zendmasten, huur/erfpacht)
Voor overige functies en de kleinschalige gronduitgiftes zijn de bedragen dit jaar gelijk gebleven.

Consequenties
Er worden nuances aangebracht in de bandbreedtes voor de verschillende functies ten opzichte van vorig jaar (2021).

Communicatie
Na vaststelling van de Grondprijzennota 2022 zal de nota openbaar op de internetsite van de Gemeente Zwolle worden gepubliceerd.

Vervolg
De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met onder andere ontwikkelaars, corporaties en particulieren. Het uitgangspunt bij de grondprijsbepaling is altijd residueel. Hierbij wordt gekeken naar de betreffende ontwikkeling op een bepaalde locatie. Er wordt gekeken naar de opbrengstpotentie van de te ontwikkelen locatie. Hiermee wordt de ontwikkelomzet berekend en hier worden de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten) vanaf gehaald. Wat overblijft is het residu. Het residu dient binnen de gestelde bandbreedtes in de grondprijzen nota te vallen.

Mochten er uit de betaalbaarheidsagenda instrumenten komen die niet in de grondprijzennota worden geadresseerd. Dan kunnen deze na marktonderzoek en met gedegen onderbouwing worden aangevuld in de nota van 2022. Hiermee moet de nota Dynamisch fungeren en niet de betaalbaarheidsagenda in de weg staan.

Openbaarheid
Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

Datum 8 december 2021

secretaris, Dick Emmer