voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 17 november 2020

Onderwerp	Grondprijzennota 2021
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder	René de Heer
Informant	Arjan Ekelenkamp
Afdeling	Vastgoed
Telefoon	038 498 2322
Email	A.Ekelenkamp@zwolle.nl
Bijlagen	Grondprijzennota 2021

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De door het college vastgestelde grondprijzennota 2021

Toelichting op het voorstel

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.

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 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 subsidiëren via de grondprijs, omdat dit wordt aangemerkt als staatssteun.

Kernboodschap

De bandbreedtes voor de grondprijzen 2021 blijven ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Op grond van de bevindingen uit intern en extern onderzoek zijn er voor de verschillende functies geen aanleidingen om de bandbreedtes uit Grondprijzennota 2020 aan te passen.

Woningbouw

We hebben Stec onderzoek laten doen. Het Stec onderzoek en de analyse van de transacties geven aan dat de grondprijs in Zwolle nog steeds een stijgende lijn vertoont. Op basis van het Stec onderzoek passen de grondprijzen voor 2021 evenwel prima binnen de bestaande bandbreedtes van de grondprijzennota. Er is geen aanleiding om de bandbreedtes naar boven dan wel naar beneden bij te stellen. De grondprijs van sociale woningbouw wordt gezamenlijk met de corporaties in de loop van volgend jaar nader onderzocht. Ook de grondprijs voor sociale woningbouw blijft voor 2021 hetzelfde als in 2020. Het vraagstuk van grondprijzen in relatie tot betaalbaarheid van woningen komt aan de orde bij de synopsis toekomst grondbeleid (zie vervolg).

<u>COVID-19 en verwachtingen voor 2021.</u>

Door corona is de Nederlandse economie de 1e helft van 2020 gekrompen. Deze economische krimp en de minder gunstige vooruitzichten voor de nabije toekomst hebben effect op de gehele woningmarkt. Medio 2020 is er echter nog steeds sprake van stijgende woningbouwprijzen en een blijvende hoge druk op de woningmarkt. Er is echter (grote) onzekerheid over de effecten van corona op de woningmarkt voor het jaar 2021.

Bedrijventerreinen

De vraag uit de markt blijft aanhouden voor zowel kleine (2.500 m2 – 1 hectare) als grote (> 1 hectare) kavels Hessenpoort. Mede door de coronacrisis is met name de vraag van logistieke partijen toegenomen. Andere segmenten moeten juist door de coronacrisis op dit moment de beslissing tot vestiging of uitbreiding uitstellen. De grote vraag is hoe COVID-19 zich gaat ontwikkelen, welke maatregelen hiervoor worden toegepast en welke invloed dit heeft op de vastgoedmarkt. De huidige bandbreedtes bieden voldoende ruimte om in onderhandelingen het beste resultaat te behalen. Gelet op de gehanteerde bandbreedtes zit hier nog ruimte tot verhoging van de grondprijs en indien de markt verslechterd kan ook mee worden bewogen met een lagere grondprijs.

Kantoren en commercieel vastgoed
In 2018 is door Fakton Consultancy voor de categorie kantoren een advies uitgebracht ten behoeve van het grondprijzenbeleid 2019. Conform dit advies is sinds de grondprijzennota 2019 alleen de wijze van waarderen opgenomen. Gelet op de huidige kantorenmarkt worden op dit moment overigens geen gemeentelijke gronden aangeboden voor kantoren.

Overige commerciële voorzieningen (winkels, horeca, leisure e.d.)
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 referentietransacties, is sinds de Grondprijzennota 2019 bepaald dat de grondprijs via een taxatie tot stand komt. Met een minimumprijs van € 215,-. Er zijn geen redenen 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)
Er zijn nu geen aanleidingen om voor deze functies de (grond)prijzen aan te passen. Volgend jaar staat wel herijking op de agenda voor: groen/kleinschalige uitgifte en nutsvoorzieningen.

Consequenties
Geen. De bandbreedtes voor de verschillende functies blijven ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar (2020).

Communicatie
Na vaststelling van de Grondprijzennota 2021 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.
Daarnaast werken we aan de synopsis toekomst grondbeleid Zwolle. Hierin zijn zes vragen geformuleerd waarvan er één gaat over de grondprijs(systematiek) en de invloed daarvan op de betaalbaarheid van woningen. Dit vraagstuk komt aan de orde in de opinienota over de toekomst grondbeleid Zwolle op grond waarvan het college de dialoog aangaat met de raad.

Openbaarheid
Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke