

Ontwikkeling

Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 2590
i.de.vos@zwolle.nl

www.zwolle.nl**Grondprijzenbrief 2026****Afdeling Vastgoed**

1. Inleiding

1.1 Kader Grondprijzenbrief

In de Grondprijzenbrief zijn de (minimale) hoogtes van de grondprijzen voor de verschillende functies vastgelegd. Het college van B&W stelt jaarlijks de Grondprijzenbrief vast. Het uitgangspunt hierbij is dat de grondprijs marktconform wordt bepaald zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en voorkomen wordt dat de afnemer indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Afhankelijk van de functie wordt een specifieke grondprijsmethodiek toegepast. Dit kan variëren van vaste grondprijzen tot aan de residuele waardemethode of de comparatieve methode.

1.2 Status Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief is een openbaar beleidsdocument. Met een Grondprijzenbrief informeert het college van B&W de gemeenteraad en anderen op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De Grondprijzenbrief geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen worden gevoerd.

1.3 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen, indexaties en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en welke voorwaarden erbij horen.

1.4 Uitgangspunten grondprijsberekening

- Het prijspeil van de genoemde bedragen is 1 januari 2026;
- De prijzen zijn geldig van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 (of zolang er nog geen nieuwe grondprijzenbrief is vastgesteld);
- De gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- 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 is dan 1,0, zal deze 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;
- onder maatwerk verstaan we door een onafhankelijke, deskundige partij opgesteld advies (rapportage), taxatie of SOW (Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden) of een intern advies of berekening.
- de grondprijzen zijn minimale prijzen. Differentiatie in de grondprijs is mogelijk en wordt beïnvloed door factoren zoals de ligging van de kavel (bijvoorbeeld in het stadscentrum of een zichtlocatie) en specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé of de bodemgesteldheid.

2.1 Grondprijzen woningbouw

Voor de uitgifte van grond voor woningbouw wordt differentiatie aangebracht in sociale woningbouw en overige woningbouw.

Sociale woningbouw

Er is sprake van een sociale 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 DAEB huurgrens voor tweepersoonshuishoudens. In de overeenkomsten 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 de sociale woningbouw wordt een vaste prijs per vierkante meter gehanteerd.

Sociale woningbouw	Vaste grondprijs per m²
Grondgebonden	€ 125,00
Gestapeld	€ 125,00

Tabel 1: grondprijzen sociale woningbouw 2026

Overige woningbouw

Bij de vrije sector woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden, gestapeld en kavels voor particulier opdrachtgeverschap (PO-kavels). De jaarlijkse indexering prijsgrenzen woningbouw vormt een kader voor het grondprijsbeleid.

De grondprijzen worden volgens de residuele waardemethodiek¹ bepaald. Hierbij moet de uitkomst aan de minimale grondprijs voldoen die staat opgenomen in tabel 2. Voor gestapelde woningbouw geldt maatwerk.

Overige woningbouw	Minimale grondprijs per m²
Grondgebonden	€ 270,00
Gestapeld	Maatwerk
PO-kavels	Tot 750 m ² € 370,00 ledere m ² boven de 750 m ² € 210,00
Woon-werkkavels Scholtensteeg	Tot 750 m ² € 300,00 ledere m ² boven de 750 m ² € 210,00

Tabel 2: minimale grondprijzen vrije sector woningbouw 2026

2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijs per m² voor bedrijventerreinen wordt berekend op basis van de comparatieve waardemethodiek. In tabel 3 staan de gronduitgifteprijzen per m² voor 2026 vermeld voor de verschillende Zwolse bedrijventerreinen. Een belangrijk uitgangspunt is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de opstal mag worden gebruikt als kantoor of showroom. Bij afwijking hiervan wordt de grondprijs aangepast naar desbetreffende functie. In geval de betreffende locatie in onderstaande tabel 3 ontbreekt wordt maatwerk toegepast.

¹ Residuele grondwaarde = VON prijs excl btw – bouwkosten – bijkomende kosten

Hessenpoort

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 de uit te geven kavel 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 grondprijsberekening worden gemaakt. Deze grondprijs 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 grondprijs van die kavel lager zal worden.

Locatie	Minimale grondprijs per m ²
Voorsterpoort	Maatwerk
Hessenpoort	€ 160,00

Tabel 3: grondprijzen bedrijventerreinen 2026

2.3 Kantoren

De grondprijs voor kantorenlocaties in Zwolle wordt bepaald aan de hand van de residuele en/of comparatieve waardemethode. Vanwege de grote variatie tussen locaties en ontwikkelingen, wordt voor elke ontwikkeling maatwerk toegepast.

2.4 Winkels en horeca

De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt door middel van de residuele en/of comparatieve waardemethode bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en type winkels/horeca wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling maatwerk toegepast. Hierbij geldt een minimale prijs van € 215,00 per m².

2.5 Grootschalige retail

Grootschalige retaillocaties omvatten winkelgebieden met een breed scala aan winkels en functies, zoals meubelboulevards, outletcentra en grote winkelcomplexen. Door de grote diversiteit tussen locaties, grootte en typen winkels is er geen uniforme benadering mogelijk en wordt er maatwerk toegepast via de residuele en/of comparatieve methode.

2.6.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie worden uitgaven geschaard ten behoeve van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming. Onder maatschappelijke voorzieningen worden onder meer verstaan:

- overheidsvoorzieningen zoals een brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen zoals een basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen zoals een ziekenhuis;
- huisartsenpraktijken (zowel solitair als in een AHOED²);
- overige voorzieningen zoals peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, culturele voorzieningen (allen zonder winstoogmerk).

² Betekenis AHOED: apothekers en huisartsen onder één dak

Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs van € 180,00 per m². In het geval er onduidelijkheid is over of een voorziening maatschappelijk van karakter is of commercieel, bepaald de gemeente Zwolle dit op basis van aspecten als het al dan niet BTW-plichtig zijn van de betreffende activiteiten en of screenen van de statuten van de betreffende voorziening c.q. initiatiefnemer op bijvoorbeeld een winstoogmerk.

Recreatieve voorzieningen

Voorbeelden van recreatieve voorzieningen zijn een kinderboerderij, niet commerciële sportaccommodatie (overdekt en/of buiten), speeltuin etc. Voor het bebouwde deel geldt een grondprijs van € 180,00 per m². Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 35,00 per m² gehanteerd.

Sportvoorzieningen

Gronden voor maatschappelijke (niet commerciële) sportvoorzieningen worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor het te bebouwen deel geldt een minimumprijs van € 95,00 per m². Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 35,00 per m² gehanteerd.
- In het geval van een herziening dan wel heruitgifte van een reeds bebouwd terrein geldt voor het bebouwde deel een minimumprijs van € 65,00 per m². Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 25,00 per m² gehanteerd. *Nb bij de overname van een opstal wordt deze in zijn geheel zelfstandig getaxeerd.*
- Voor de ondergrond van sportvelden wordt als uitgangspunt € 12,00 per m² gehanteerd.

2.6.2 Commerciële voorzieningen

Onder deze categorie worden uitgften 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 minimumprijs van € 215,00 per m² wordt gehanteerd.

Onder commerciële voorzieningen wordt onder meer verstaan:

- opvangvoorzieningen zoals: kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang;
- opleidingsinstituten;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- (commerciële) sportvoorzieningen (zoals sportscholen en fitness);
- medische en paramedische functies zoals artsen/specialisten (m.u.v. huisartsenpraktijken), fysiotherapeuten, apothekers, tandartsen;
- crematoria, uitvaartcentra.

Leisure

Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor het bepalen van de grondprijs voor leisure maatwerk toegepast op basis van de residuele en/of comparatieve methode. Hierbij geldt dat de grondprijs minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die betreffende ontwikkeling dient te dekken.

Woon-zorgvastgoed

Mede vanwege ontwikkelingen in de scheiding van huisvesting en zorg en het specifieke karakter, wordt voor woonzorgcomplexen maatwerk toegepast om de grondprijs te bepalen.

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.

Voor het bepalen van de grondprijs voor verzamelgebouwen/combinatiegebouwen zal voor deze categorie voorzieningen maatwerk worden toegepast, waarbij de grondwaarde wordt bepaalt aan de hand van de functie die erin komt. Indien er bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen worden gehuisvest dan geldt een grondprijs van € 180,00 per m² en voor commerciële voorzieningen € 215,00 per m².

Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen wordt een minimale grondprijs gehanteerd van € 220,00 per m², met daarbij een minimumprijs per transactie van € 1.500,00. Deze minimumprijs wordt gehanteerd om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken. Voor MS/MS regelstations wordt een taxatie gehanteerd omdat zij een afwijkende ruimtevrage kennen (ca. 2000 m²) dan de gangbare stations (ca. 20 tot 360 m²).

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd. Bij de bepaling van de locatie van zendmast c.q. zendapparatuur streeft de gemeente ernaar om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde mast. De kosten voor het vestigen van een opstalrecht voor de opstaller, voor het plaatsen van een separate zendmast, wordt een retributie gerekend van € 6.000,00 per mast per jaar, met een maximum van 65 m² per mastlocatie. Daarboven wordt € 50,00 per m² per jaar gerekend. Voor een antenne in een bestaande zendmast wordt een retributie van €1.500,- per jaar in rekening gebracht. Voor het plaatsen van apparatuur onder een hoogspanningsmast wordt een retributie van € 2.500,00 per jaar in rekening gebracht.

De retributie voor het opstalrecht van zowel de zendmast als de zendapparatuur wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde *Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens* en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De duur van de overeenkomst is in principe vijftien jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Volks- en nutstuinen

Voor de uitgifte van gronden ten behoeve van een volkstuin of nutstuin wordt een minimale huurprijs van €0,25 per m² per jaar gerekend met een minimum van € 175,00 per jaar.

Categorie voorzieningen	Minimale grondprijs per m ²
Maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00
Recreatieve voorzieningen	€ 180,00 bebouwd € 35,00 onbebouwd
Sportvoorzieningen	€ 95,00 bebouwd € 35,00 onbebouwd € 12,00 sportvelden

Commerciële voorzieningen	€ 215,00
Leisure	Maatwerk
Woon-zorg vastgoed	Maatwerk
Verzamelgebouwen/combinatie gebouwen/incidentele voorzieningen	Maatschappelijke voorzieningen: € 180,00 Commerciële voorzieningen € 215,00
Nutsvoorzieningen	€ 220,00 Minimum € 1.500,00 per transactie
Zendmasten en zendapparatuur	Retributie: € 6.000,00 per zendmast (maximaal 65 m² per mastlocatie) € 50,00 (voor iedere m² boven de 65 m²) € 1.500,00 toeslag voor het toevoegen van een extra provider op de zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast Kosten opstaller
Volks- of nutstuinen	€ 0,25 per m² huur per jaar, met een minimumbedrag van € 175,00 per jaar.

Tabel 4: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2026

2.7 Kleinschalige groenuitgiftes en reststroken

Voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken wordt een minimale grondprijs gehanteerd van € 120,00 per m². De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om via een taxatie af te wijken van de tarieven uit tabel 5.

Soort uitgifte		Minimale grondprijs per m²
Tuin(uitbreiding)	Uitbreiding voortuinen en achter de voorgevelrooilijn	€ 120,00

Tabel 5: minimale grondprijzen kleinschalige gronduitgiftes 2026

2.8 Overige grondprijzen

Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeerbeleid is dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, kan maatwerk worden geleverd. Voor de diverse grondgebruikfuncties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Wonen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor koopwoningen conform tabel 1 en 2.

Bedrijventerreinen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor bedrijventerreinen conform tabel 3.

Kantoren

De grondprijs voor parkeren wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek voor de gehele ontwikkeling.

Voorzieningen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor voorzieningen conform tabel 4.

Parkeervoorziening bestaande bouw/ontwikkeling

De grondprijs voor parkeren bij bestaande bouw/ontwikkelingen wordt op residuele wijze berekend op basis van de gehele ontwikkeling en is afhankelijk van de exploitatievorm van het parkeren.

Nieuw parkeerbeleid

Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuw parkeerbeleid, waaronder het vaststellen van mobiliteitsnormen. Een onderdeel hiervan is de ontwikkeling van een regeling waarmee bij bepaalde ontwikkelingen een deel van de benodigde parkeerplekken kan worden afgekocht. De verwachting is dat dit nieuwe beleid op korte termijn wordt vastgesteld.

Huur en erfpacht

Per situatie bekijkt de gemeente of huur of erfpacht van gronden wenselijk is. Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon worden gebaseerd op de waarde die de grond heeft.

Huurprijs

De gemeente hanteert voor het bepalen van de huurprijs van grond een percentage van 5% van de grondwaarde. Er wordt een minimale huurprijs van € 175,00 per jaar gehanteerd. De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om van dit minimum af te wijken of de huurprijs aan de hand van een taxatie te laten bepalen.

De huurprijs wordt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst 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*.

Erfpachtcanon

De erfpachtcanon bij de uitgifte van grond in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening bedraagt 5% van de waarde van de betreffende grond in onbebouwde staat. De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om hiervan af te wijken en bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, een erfpachtcanon te bepalen.

Ook de erfpachtcanon wordt 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*