voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 10 december 2025

Onderwerp Grondprijzenbrief 2026
Versienummer 1

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting
Jaarlijks wordt de grondprijzenbrief vastgesteld waarin de kaders worden bepaald waarbinnen de grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. De grondprijzenbrief bevat (minimale) grondprijzen voor verschillende functies. Voor 2026 worden er enkele wijzigingen doorgevoerd. De grondprijs van Hessenpoort wordt verhoogd naar € 160,- per m^2 en voor sportvelden naar € 12,- per m^2, conform de eerder afgesproken stapsgewijze verhoging. Voor nutsvoorzieningen wordt maatwerk toegevoegd voor MS/MS regelstations. Daarnaast vervallen minimale transactieprijzen bij verkoop van groenstroken en tuinuitbreiding achter de voorgevelrooilijn, en worden de huur- en erfpachtvoorwaarden aangepast: het huur- en canonpercentage daalt naar 5% en de minimale huurprijs stijgt naar €175,- per jaar.

Bijlagen
Bijlage 1: Grondprijzenbrief 2026

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
De door het college vastgestelde Grondprijzenbrief 2026

Datum 10 december 2025

Inleiding
De Grondprijzenbrief geeft de kaders aan waarbinnen de grondprijsonderhandelingen in de gemeente in 2026 kunnen plaatsvinden. Deze brief wordt jaarlijks opgesteld en bevat de (minimale) grondprijzen voor verschillende functies, zoals wonen of bedrijvigheid. De vaststelling van deze prijzen is gebaseerd op grondige marktanalyses, externe taxaties en de expertise van onze interne specialisten.

Kader
Grondprijzenbrief 2025 (link)
Minimale transactieprijs Oneigenlijk Grondgebruik: (link)

Kernboodschap
De minimale grondprijzen in 2026 blijven voor een groot deel ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De wijzigingen voor 2026 betreffen:

- Bedrijventerreinen: het aanpassen van de minimale grondprijs van Hessenpoort naar € 160,00 (voorheen € 150,00).
- Sportvoorzieningen: het verhogen van de grondprijs van sportvelden naar € 12,00 per m^2 (voorheen € 9,00 per m^2). *In de grondprijzenbrief van 2024 is aangekondigd dat de grondprijs voor sportvoorzieningen in drie jaar wordt verhoogd naar € 15,00 per m^2. De doorgevoerde verhoging naar € 12,00 per m^2 maakt onderdeel uit van deze afspraak.*
- Nutsvoorzieningen: het toevoegen van maatwerk voor MS/MS regelstations.
- Groenstroken: het verwijderen van een minimale transactieprijs van € 1500,00 bij de verkoop van groenstroken en het verwijderen van € 250,00 voor tuinuitbreiding achter de voorgevelrooilijn.
- Huur en erfpacht: het aanpassen van de huurprijs en erfpachtcanon naar 5% (voorheen 6%), het verhogen van de minimale huurprijs naar € 175,00 (voorheen € 150,00).

Toelichting
Woningbouw
De uitgifte van gemeentelijke gronden in Stadshagen voor projectmatige woningbouw naderen het eindstadium. In Breezicht staat in 2026 de overdracht van de laatste kavel aan de ontwikkelaar gepland. In de Tippe zijn we ook vergevorderd met de uitgiftes, er wordt hier volop gebouwd en het aantal bewoners in deze wijk groeit snel. De verwachting is dat in 2026 de eerste projectmatige uitgifte in de Veemarkt van start gaat. Dit project zal voornamelijk bestaan uit appartementen.

Ook de uitgiftes van particuliere kavels loopt ten einde. De belangstelling voor deze kavels is nog steeds hoog. In Oude Mars zijn inmiddels alle kavels uitgegeven of onder optie en in Stadshagen worden in 2026 de laatste gemeentelijke particuliere kavels op de markt gebracht.
Met het oog op toekomstige woningbouw zijn in het afgelopen jaar, binnen het Ruimtelijk Toekomstperspectief, twee nieuwe ontwikkelgebieden aangewezen: Vechtpoort 1 en het gebied ten zuiden van Zwolle Zuid. Door het inzetten van het voorkeursrecht moet de eigenaar bij verkoop de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat grond aan derden wordt verkocht met het doel te speculeren. Wanneer de gemeente (een deel van deze) gronden in eigendom verkrijgt, biedt dit meer grip en sturingsmogelijkheden op de toekomstige ontwikkeling.

Voor het vaststellen van de grondprijzen bij particuliere en projectmatige kaveluitgiftes in 2025 zijn verschillende onafhankelijke taxaties uitgevoerd. Daarnaast worden de VON-prijzen regelmatig

getoetst bij makelaars en de bouwkosten bij gespecialiseerde bouwkostenbureaus. Uit deze analyses blijkt dat er geen reden is om de minimumprijzen voor woningbouw aan te passen.

Bij één uitgifte van projectmatige woningbouw in het afgelopen jaar was een collegebesluit nodig om af te wijken van de minimumgrondprijzen zoals vastgesteld in de grondprijzenbrief. Dit was het gevolg van een relatief grote kavel in combinatie met een bijzonder woonproduct, waardoor de marktconforme grondprijs lager uitviel dan de minimumprijs uit de brief. Gezien de unieke omstandigheden van deze specifieke uitgifte, zien wij geen aanleiding om op basis van dit geval de vastgestelde minimumprijzen aan te passen. Het betreft een uitzonderingssituatie die niet representatief is voor de bredere marktontwikkelingen.

Bedrijventerreinen
De vraag naar bedrijfsmatige kavels blijft onverminderd groot. Dit blijkt uit een aanhoudende wachtlijst en het frequente aantal zoekvragen naar bedrijfsmatige kavels. In combinatie met het beperkte (regionale) aanbod ontstaat hierdoor een sterke marktpositie voor de nog uit te geven kavels.

De toenemende schaarste van beschikbare grond heeft ertoe geleid dat op het moment van schrijven wordt gewerkt aan een programma bedrijventerreinen. Een toekomstbestendige ontwikkeling van bedrijventerreinen is cruciaal om de komende jaren de beleidsambities van de gemeente rond transities waar te kunnen maken. Het Programma Bedrijventerreinen heeft als doel een integraal en samenhangend perspectief te ontwikkelen voor de bedrijventerreinen in de stad, zodat de komende jaren kaders worden geboden om de terreinen toekomstbestendig te ontwikkelen. Voor elk van de terreinen wordt een ontwikkelrichting en een toekomstbeeld neergelegd waar gemeente en bedrijven samen naar toe werken. Door schaarste is niet alles mogelijk en moet er zo optimaal mogelijk met de ruimte en mogelijkheden worden omgegaan. Er wordt daarom ingezet op het beter benutten van de bedrijventerreinen, met gerichte inzet op specifieke doelgroepen en met oog voor (de opgaven in) de omgeving. Daarnaast zijn in het Ruimtelijk Toekomstperspectief de gebieden Hessenpoort en Marslanden aangewezen als locaties met uitbreidingspotentie voor de toekomst.

Tegelijkertijd zijn er enkele onzekerheden die van invloed kunnen zijn bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels. Het verkrijgen van een grootzakelijke aansluiting kan door de congestie op het elektriciteitsnet oplopen tot 10 jaar. Bedrijven zullen zich voorlopig moeten redden met een kleinverbruik aansluiting. Daarnaast speelt ook de stikstofproblematiek een rol. Gedeputeerde Staten heeft besloten om tot 1 februari 2026 nieuwe en lopende aanvragen voor intern en/of extern salderen op te schorten. Dit heeft tot gevolg dat voor een tweetal uitgiftes van grotere kavels (> 30.000 m²) in Hessenpoort de overeenkomsten tijdelijk zijn bevroren. Wat er na 1 februari 2026 gaat gebeuren, is nog niet bekend. De verwachting is dat er partijen zijn die zich tegen laten houden door de netcongestie en/of stikstof en hun (ontwikkel)plannen in de ijskast zetten of laten varen en partijen die kansen blijven zien en juist een positie willen verkrijgen (of behouden) in een krappe markt.

Bijna alle kavels in bestaand Hessenpoort zijn inmiddels gereserveerd of verkocht. De voorbereidingen voor de uitgifte van kavels in Hessenpoort 3 zijn in volle gang. In verschillende fasen zullen hier ongeveer 23 kavels beschikbaar komen, variërend in grootte van 2.500 m² tot 10.000 m². de uitgifte zal naar verwachting in kwartaal 1 van 2026 starten. Voorgesteld wordt om voor zowel huidig Hessenpoort als voor Hessenpoort 3 een minimale grondprijs te hanteren. Deze minimale grondprijs is gebaseerd

op basis van recente transacties die het afgelopen jaar zijn plaatsgevonden. De grondprijs wordt daarmee aangepast naar € 160,- per m^2.

Kantoren
In de afgelopen jaren zijn er geen kavels uitgegeven voor de realisatie van kantoren. Dit komt doordat de kantoorkavels op Oosterenk niet beschikbaar zijn voor verkoop vanwege de in ontwikkeling zijnde toekomstplannen uit de gebiedsvisie Oosterenk. Vanuit de markt is er wel interesse getoond maar het wachten is op de nieuwe ontwikkelkaders voor deze gebiedsontwikkeling. Op het moment van schrijven wordt er gewerkt aan een Omgevingsprogramma Kantoren waarin onder andere doelstellingen worden geformuleerd om de kantorenmarkt gezond en vitaal te houden. Er is een stijgende vraag naar zeer duurzame hoogwaardige kantoren op toplocaties in de stad. Daarnaast dreigt er door de vele (geplande) onttrekkingen van kantoren krapte in het kantooraanbod. Eén van de doelstellingen is dat er in de komende jaren nieuwe, toekomstbestendige kantoorruimten worden toegevoegd om zowel de kwantitatieve opgave als kwalitatieve mismatch tegen te gaan. De meest kansrijke locaties daarvoor zijn Spoorzone, het Stadshart en Voorsterpoort.

Voorzieningen
De vraag naar nieuwbouwlocaties voor voorzieningen in Zwolle trekt voorzichtig aan ten opzichte van vorig jaar. De vraag is vooral waar te nemen in de eerstelijnszorg (met name huis- en tandartsen) en bij woonzorgontwikkelingen. Verwacht wordt dat deze trend zich ook na komend jaar voortzet, gezien de lopende initiatieven en vragen uit de (zorg)markt. Wat dit betekent voor de vastgoedprijzen is nog onzeker. Economische ontwikkelingen en de (geo)politieke situatie in combinatie met de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de hoge bouwkosten (hoewel de prijzen na een piek inmiddels stabiliseren, blijft de druk op kosten bestaan), maakt een investering in nieuwbouw in dit segment namelijk ook risicovol. Dit is ook terug te zien in de landelijke investeringen in zorgvastgoed. Deze waren in het eerste halfjaar van 2025 met 19% verminderd ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Vanwege de grote verscheidenheid in grondprijzen uit zowel grondprijzennota's van referentiegemeenten als referentietransacties, is bepaald dat de grondprijs voor commerciële voorzieningen en winkels en horeca via een taxatie tot stand komt. Hierbij wordt een minimumprijs van € 215,00 per m² gehanteerd. Voor maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld onderwijs en huisartsen) geldt een vaste grondprijs van € 180,00 per m². Op dit moment 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 voorzieningen te wijzigen.

Sportvoorzieningen
Vorig jaar is voorgesteld om de grondprijs van sportvoorzieningen stapsgewijs te verhogen over een periode van drie jaar (2025, 2026 en 2027) naar € 15,00 per m^2. Op basis van deze besluitvorming wordt voorgesteld om voor 2026 de grondprijs voor sportvelden vast te stellen op € 12,00 per m² (voorheen € 9,00 per m²).

Nutsvoorzieningen
De energietransitie vraagt om een forse uitbreiding en verzwaring van het elektriciteitsnetwerk in Zwolle. Om de benodigde capaciteit op het stroomnet te realiseren, zullen in de komende tien jaar naar verwachting circa 550 tot 600 transformatorstations (met een ruimtebeslag van ongeveer 25 m² per

stuk), 10 tot 20 verdeelstations (circa 360 m² per station) en circa 300 kilometer aan kabels worden aangelegd of verzwaard. Voor deze voorzieningen geldt een minimale grondprijs van € 220,00 per m^2. Daarnaast zijn enkele MS/MS regelstations benodigd met een ruimtevraag van ca. 2.000 m^2. Omdat deze ruimtevraag dermate afwijkt van de gangbare stations (20 tot 360 m^2) is besloten om de grondprijs voor deze MS/MS regelstations via een taxatie vast te stellen.

Kleinschalige groenuitgiftes en reststroken
In 2024 is het project Oneigenlijk Grondgebruik van start gegaan. Dit project richt zich op het gebruik van de openbare ruimte die vaak door bewoners zonder formele afspraken bij hun tuin wordt betrokken. Daarbij is afgesproken dat de grondprijzen voor snippergroen gedurende de looptijd van het project, die ongeveer 3 jaar duurt, niet worden aangepast. Zo blijft de grondprijs voor iedereen gelijk, ongeacht welk buurt of wijk als eerste wordt benaderd.

In september 2025 is vastgesteld dat binnen het project Oneigenlijk Grondgebruik geen minimale transactieprijs (van € 1500,00) wordt gehanteerd. De grondprijs bedraagt € 120,00 per m², zowel vóór als achter de voorgevelrooilijn. Wij vinden het belangrijk dat inwoners die via een reguliere aanvraag groen willen kopen niet benadeeld worden ten opzichte van inwoners die grond oneigenlijk in gebruik hebben genomen. Daarom wordt gedurende het project Oneigenlijk Grondgebruik dezelfde prijs en voorwaarden gehanteerd bij reguliere verkopen. Na afronding van dit project zal opnieuw een minimale transactieprijs worden ingevoerd en zal er weer een differentiatie in grondprijzen gelden voor stroken vóór en achter de voorgevelrooilijn, vanwege de bebouwingsmogelijkheden.

Huurprijs en erfpachtcanon
Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon worden berekend op basis van de waarde van de grond bij verkoop. Deze waarde wordt vermenigvuldigd met het geldende canonpercentage. Voor 2026 is dit percentage vastgesteld op 5%, conform de rekenmethodiek (wettelijke rente voor niet-handelstransacties minus 1%). Daarnaast wordt voorgesteld om de minimale jaarlijkse huurprijs te verhogen van € 150,00 naar € 175,00 per jaar. Het is de bedoeling om deze verhoging jaarlijks door te voeren tot een bedrag van € 250,00. Deze aanpassing is noodzakelijk vanwege de stijgende admnistratieve kosten voor het jaarlijks innen van de huren.

De verhoging van de mimimale jaarlijkse huurprijs geldt uitsluitend voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten. Voor 2026 is niet bekend hoeveel overeenkomsten dit zullen zijn, omdat we niet weten hoeveel nieuwe contracten worden aangegaan. In 2025 betrof het één huurovereenkomst die onder de minimale grondprijs zou vallen. Voor deze overeenkomst is de minimale huurprijs toegepast (het ging om een groenstrook).

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Niet van toepassing. Het bepalen van de grondprijzen vereist specifieke kennis en data-analyse. Maatschappelijk draagvlak en participatie spelen hierbij geen rol.

Communicatie
De Grondprijzenbrief 2026 zal openbaar op de website van de Gemeente Zwolle worden gepubliceerd.

Datum 10 december 2025

Financiën
De grondprijzenbrief heeft effect op alle gronden die door de gemeente verkocht worden. Het geeft immers de kaders aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen in de gemeente kunnen plaatsvinden. Voor zover uit te geven gronden zijn opgenomen in een vastgestelde grondexploitatie wordt hierover verslag gedaan vanuit het Meerjaren Prognose Vastgoed.

Risico's
Geen. Door het hanteren van minimumprijzen kunnen eventuele marktschommelingen worden opgevangen.

Vervolg
De Grondprijzenbrief geeft voor 2026 het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met onder andere ontwikkelaars, corporaties en particulieren.

Zodra de Nota Mobiliteitsnormen, waaronder de parkeerbijdrage voor parkeerplaatsen, is vastgesteld, zal het worden toegepast bij de verkoop van gronden. Deze nota kan namelijk van invloed zijn op de grondprijzen in het Stadshart, Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt.

Op het moment van schrijven wordt er ook gewerkt aan het grondbeleid. Hiermee kiezen we bewust voor het vastleggen van beleidsmatige uitgangspunten en zetten we structuur neer voor de verdere ontwikkeling van het beleidskader grondzaken. Onder dit beleidskader valt ook het gronduitgiftebeleid, dat direct invloed heeft op de grondprijzenbrief. Om die reden zal onderzocht worden of de grondprijzenbrief volgend jaar een andere opzet nodig heeft.

Er loopt momenteel een traject om de grondprijzen voor de scouting voor de langere termijn vast te stellen. We zijn met de scoutingverenigingen in gesprek over een passende maatschappelijke grondprijs. Voor 2026 blijft de grondprijs van de scouting ongewijzigd. Dit betekent dat zij hetzelfde bedrag als voorgaande jaren blijven betalen.

Openbaarheid
De Grondprijzenbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer