

Informatienota voor de raad

Datum 29 november 2022

Onderwerp	Grondprijzennota 2023
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder Monique Schuttenbeld

Informant Iris de Vos

Afdeling Vastgoed

Telefoon 038-4982590

Email i.de.vos@zwolle.nl

Bijlagen Grondprijzennota 2023

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De door het college vastgestelde grondprijzennota 2023

Datum

29 november 2022

Inleiding

Met een grondprijzennota informeert het college van B&W de gemeenteraad en anderen op transparante wijze over de kaders waarbinnen de grondprijsonderhandelingen mogen plaatsvinden. Jaarlijks stelt het college van B&W 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 een afkoelende woningmarkt te zien. De stijgende hypotheekrente alsmede de stijgende grondstofprijzen en daarmee de stijgende bouwkosten dragen hier aan bij. Het realiseren van betaalbare woningen wordt daardoor steeds moeilijker en vraagt doorlopend aandacht van het gemeentelijke woonbeleid. Deze grondprijzennota sluit 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. Het uitgangspunt bij de grondprijsbepaling is de residuele methode. Bij deze methode wordt een relatie gelegd tussen de marktwaaarde, de stichtingskosten en de grondwaarde. Als eerste wordt gekeken naar de marktwaaarde van een toekomstige ontwikkeling op een bepaalde locatie. Vervolgens worden de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten) in mindering gebracht. Wat overblijft is het residu, de waarde van de grond. Het residu dient binnen de gestelde bandbreedtes in de grondprijzennota te vallen. Marktconformiteit is hierbij belangrijk 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 in 2023 blijven voor een groot deel ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Voor bedrijventerreinen en nutsvoorzieningen is er aanleiding om de bandbreedte te wijzigen.

Toelichting*Woningbouw*

Stec heeft in 2022 onderzoek gedaan naar de grondprijzen in de Gemeente Zwolle en met name gericht op Stadshagen. Daarnaast zijn er diverse taxaties uitgevoerd ten behoeve van particuliere en projectmatige kaveluitgiftes. Het Stec onderzoek en de analyse van de taxaties geven aan dat er een stagnatie optreedt van de stijgende lijn in de grondprijzen. Dit betekent dat de grondprijzen voor 2023 binnen de bestaande bandbreedtes van de grondprijzennota passen. Op basis van de bevindingen uit intern en extern onderzoek is er geen aanleiding om de bandbreedtes naar boven dan wel naar beneden bij te stellen. De grondprijs voor sociale woningbouw blijft voor 2023 hetzelfde als in 2022.

Eind vorig jaar is de betaalbaarheidsagenda 2022 vastgesteld. De betaalbaarheidsagenda kent drie hoofdlijnen in de aanpak; blijven bouwen, maatregelen nemen en experimenteren met durf en lef, waarbij de focus meer op huuraanbod is komen te liggen. Doel is om voldoende en blijvend betaalbare woningen te realiseren. Hiervoor is onder andere de verordening middendure huur opgesteld en er is een pilot gestart met het meerwaardebeding. De verschillende instrumenten uit de betaalbaarheidsagenda vragen om maatwerk binnen de geldende regelgeving. In de grondprijzennota is dit dan ook als maatwerk (tabel 1) opgenomen.

Datum

29 november 2022

Bedrijventerreinen

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. Dit jaar is aan Fakton B.V. advies gevraagd voor de kavels op Hessenpoort waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Middels de comparatieve methode heeft Fakton B.V. advies gegeven over grondprijzen per 1 januari 2023. Gelet op de gerealiseerde verkopen op Hessenpoort, in de regio en vergelijkbare gemeenten in Noordoost Nederland wordt een hogere grondprijs geadviseerd. Dit te meer aangezien sprake is van een gestage stijging van de grondprijzen. Waarbij wordt uitgegaan dat de economische ontwikkelingen niet al te drastisch zal omslaan. Gelet op het historisch beeld van de gerealiseerde transacties op Hessenpoort is het gerechtvaardigd om de bandbreedte aan de onderkant te verhogen tot € 150,-. Hetgeen wordt bevestigd in het rapport van Fakton B.V. De bovenkant van de bandbreedte wordt verhoogd met het inflatiepercentage. Door het verhogen van de bandbreedte wordt aangesloten bij marktontwikkelingen. Tijdens de laatste onderhandelingen is gebleken dat ondernemers bereid zijn meer te willen betalen omdat dergelijke prijzen ook op vergelijkbare bedrijventerreinen worden gevraagd. Tevens is de grond schaars, hetgeen de prijs opdrijft. Deze ontwikkelingen maken het noodzakelijk om een wijziging aan te brengen om goed mee te kunnen bewegen met de markt.

Kantoren

In 2018 is voor de categorie kantoren een advies uitgebracht ten behoeve van het grondprijzenbeleid 2019 door Fakton B.V. Conform dit advies is slechts de wijze van waarderen opgenomen in de grondprijzennota. Gelet op de huidige situatie in de kantorenmarkt (leegstand/transformatie/onzekerheid invloed corona) worden op dit moment geen gronden aangeboden voor kantoren.

Commerciële voorzieningen en maatschappelijk vastgoed

In Zwolle lijkt de economie op dit moment weer op of boven het niveau van voor corona te zitten. Sectoren die grote klappen hebben gehad zoals horeca en de cultuursector, zijn, al dan niet met behulp van overheidssteun weer aan het opleven. Voor de voorzieningen in Zwolle lijkt de vraag naar (nieuwbouw)ontwikkellocaties ten opzichte van vorig jaar weer aan te trekken. De vraag is nu vooral waar te nemen in de zorgsector zoals huisartsen en woonzorg ontwikkelingen. Al maakt de grillige economie in combinatie met de krapte op de arbeidsmarkt en de hoge bouwkosten een investering in nieuwbouw onzeker. Er wordt op dit moment gewerkt aan een voorzieningenonderzoek waarbij de resultaten nog gepresenteerd moeten worden aan de gemeenteraad.

Vanwege de grote verscheidenheid in grondprijzen uit zowel de grondprijzennota's van referentiegemeenten als recente referentietransacties, is sinds de grondprijzennota 2019 bepaald dat de grondprijs voor winkels, horeca en andere commerciële voorzieningen via een taxatie tot stand komt. Hierbij wordt een minimumprijs van € 215,- gehanteerd. Voor maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld onderwijs en huisartsen) geldt een vaste grondprijs per vierkante meter. 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 voorzieningen te wijzigen.

Nutsvoorzieningen

Energietransitie en verduurzaming zijn actuele thema's die mede door de oorlog in Oekraïne steeds belangrijker zijn geworden. Dit jaar is aan Fakton B.V. advies gevraagd voor een marktconforme actuele grondwaarde voor nutsvoorzieningen. Door middel van een comparatieve analyse van vergelijkbare gemeenten is gebleken dat € 220,- per m² een marktconforme prijs is. De grondprijs voor nutsvoorzieningen wordt met € 5,00 per m² verhoogd naar € 220,- per m². De reden voor deze

Datum 29 november 2022

prijsverhoging is om marktconform te kunnen leveren en daarnaast kan het ook een trigger zijn om kritischer met het grondgebruik om te gaan.

Overige functies (groen/kleinschalige uitgifte, zendmasten, huur/erfpacht)

Voor de overige functies is er nu geen aanleiding om de grondprijzen aan te passen. Volgend jaar staat er wel herijking op de agenda voor groen/kleinschalige uitgifte

Consequenties

Er worden nuances aangebracht in de bandbreedtes voor de verschillende functies ten opzichte van vorig jaar (2022).

Communicatie

Na vaststelling van de grondprijzennota 2023 zal de nota openbaar op de website van de Gemeente Zwolle worden gepubliceerd.

Vervolg

De grondprijzennota geeft voor 2023 het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met onder andere ontwikkelaars en woningcorporaties.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer