Actueel

Zwolle

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 2322
a.ekelenkamp@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Grondprijzennota 2021

Afdeling Vastgoed

Datum 17 november 2020

1. Inleiding

1.1 Kader Grondprijzennota
Jaarlijks stelt het college de Grondprijzennota vast waarbij de hoogte/bandbreedte van de grondprijzen voor de verschillende functies wordt bepaald. 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. Afhankelijk van de functie hanteert de gemeente Zwolle een bepaalde grondprijsmethodiek waarbij in specifieke gevallen maatwerk wordt toegepast en het uitvoeren van taxaties in toenemende mate zal voorkomen.

1.2 Status Grondprijzennota
De Grondprijzennota is een openbaar stuk. Met een Grondprijzennota informeert het college de raad en anderen steeds op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De Grondprijzennota 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 grondprijsbeleid
Indien niet anders vermeld zijn alle grondprijzen per m², exclusief BTW en kosten koper. 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 wordt dan 1,0 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.

2. Grondprijzen 2021

In dit hoofdstuk worden per vastgoedsegment de te hanteren grondprijzen/ bandbreedtes voor het jaar 2021 weergegeven.

2.1 Woningbouw Algemeen

Voor de uitgifte van grond wordt een m² prijs met bandbreedtes gehanteerd waarbij er een differentiatie is aangebracht in type woningen. Hierdoor komt niet alleen de verscheidenheid aan locaties in Zwolle tot uitdrukking, maar ook de specifieke courantheid van een kavel in de grondprijs. De bandbreedte is ruim gehouden om te kunnen blijven meeveren met de economische ontwikkelingen. Per uitgifte wordt de specifieke prijs van de betreffende kavel vastgesteld. En deze komt tot stand volgens de residule grondwaarde rekenmethodiek.

Type woning	**Prijs per m², exclusief BTW en kosten koper 2020**	**Prijs per m², exclusief BTW en kosten koper 2021**
Sociale huurwoningen	€ 125,00	€ 125,00
Sociale huurappartementen	€ 125,00	€ 125,00
Appartementen	maatwerk	maatwerk
Rijwoningen (met of zonder kap)	€ 270,00 tot € 600,00	€ 270,00 tot € 600,00
2^1 kap (met of zonder kap) tot 750 m²	€ 270,00 tot € 600,00	€ 270,00 tot € 600,00
Vrijstaand /geschakeld tot 750 m²	€ 260,00 tot € 600,00	€ 260,00 tot € 600,00
Iedere m² tussen 750 en 1500 m²	€ 210,00 tot € 235,00	€ 210,00 tot € 235,00
Iedere m² vanaf 1500 m²	€ 100,00 tot € 135,00	€ 100,00 tot € 135,00
Buitenplaatsen Project Zwolse Buiten	€ 580.000,00 per buitenplaats	€ 580.000,00 per buitenplaats

Tabel 1: bandbreedtes grondprijzen woningbouw 2020 en 2021

2.2.a.Woningbouw sociale huur

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare 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 liberalisatiegrens voor tweepersoonshuishoudens. In de uitgiftecontracten 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.

2.2.b.Woningbouw vrije sector huur

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen wordt bepaald op basis van diverse factoren zoals locatie, huurprijsniveau, bouwplan en uitpondingsmogelijkheden.
Als uitgangspunt geldt de tabel 1: grondprijzen woningbouw.

2.3 Bedrijventerreinen

De grondprijs per m² voor bedrijventerreinen is door middel van de residuele- en de vergelijkende waardemethodiek bepaald. Via deze methodieken bepalen taxaties door onafhankelijke, deskundige taxateurs de grondprijs waarbij differentiatie mogelijk is. Differentiatie wordt onder meer veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld als er sprake is van een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden

zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé. In tabel 2 staan de gronduitgifteprijzen per m² voor 2021 vermeld voor de verschillende Zwolse bedrijventerreinen. Uitgangspunt voor deze grondprijzen is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de opstal in gebruik mag zijn als kantoor of showroom. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt de grondprijs aangepast naar desbetreffende functie.

Hessenpoort
Voor kavels op Hessenpoort die gelegen zijn in de invloedsfeer 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 invloedsfeer 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. Omdat de kavelgrenzen op het bedrijventerrein nog niet vastliggen, wordt een berekening van de definitieve grondprijs van deze kavels pas gedaan wanneer over de uitgifte van een specifiek begrensde kavel wordt gesproken.

Locatie	Prijs per m², exclusief BTW en kosten koper 2020	Prijs per m², exclusief BTW en kosten koper 2021
Hessenpoort	€ 135,00 tot € 215,00	€ 135,00 tot € 215,00
Scholtensteeg	€ 135,00	€ 135,00

Tabel 2: grondprijzen bedrijventerreinen 2020 en 2021

2.4 Kantoren
De grondprijs voor kantorenlocaties wordt in Zwolle door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld.

2.5 Winkels en horeca
De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt een minimale prijs van € 215,00 per m² BVO.

2.6 Voorzieningen

2.6.1 Maatschappelijke voorzieningen
Onder deze categorie worden uitgiften geschaard ten behoeve van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming.
Onder maatschappelijke voorzieningen worden onder meer verstaan:
- overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen: bijvoorbeeld: ziekenhuis;
- huisartsenpraktijken (zowel solitair als in een AHOED[1]*);

*1 * betekenis AHOED: apothekers en huisartsen onder één dak*

- overige voorzieningen: bijvoorbeeld: peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, culturele voorzieningen (allen zonder winstoogmerk).

Voor 2021 wordt dezelfde grondprijs als in 2020 gehanteerd. Er geldt een grondprijs van € 180,00 per m². In het geval er onduidelijkheid is over of een voorziening maatschappelijk van karakter is of commercieel, kan de gemeente Zwolle ervoor kiezen om dit te onderzoeken middels 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 en sportvoorzieningen
zoals bijvoorbeeld:

- kinderboerderij, scouting, niet commerciële sportaccommodatie (overdekt en/of buiten), speeltuin.

Recreatieve voorzieningen: voor het bebouwde deel geldt voor 2021 een grondprijs van € 180,00 per m². Voor het onbebouwde deel wordt voor 2021 een prijs van € 35,00 per m² gehanteerd.

Sportvoorzieningen:
Gronden voor maatschappelijke (niet commerciële) sportvoorzieningen worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Voor 2021 gelden hierbij 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 sportvelden geldt een prijs van € 7,00 per m².

2.6.2 Commerciële voorzieningen
Onder deze categorie worden uitgiften 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 minimale grondprijs wordt gehanteerd van € 215,00 per m². Afhankelijk van de residuele berekening zal deze prijs (mogelijk) naar boven worden bijgesteld.
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 de grondprijs voor iedere leisure ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt dat de prijs minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die betreffende ontwikkeling dient te dekken.

2.6.3 Overige voorzieningen

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 deze categorie voorzieningen in 2021 wordt maatwerk toegepast, waarbij voor het bepalen van de grondprijs bij de maatschappelijke voorzieningen een prijs geldt van € 180,00 per m² en voor de commerciële voorzieningen geldt een minimumprijs van € 215,00 per m².

Nutsvoorzieningen
Bij verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven wordt in 2021 een grondprijs gehanteerd van minimaal € 215,00 per m² waarbij een minimumprijs per transactie wordt gehanteerd van € 1.000,00. De minimumprijs wordt gehanteerd om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken.
In een aantal gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een beperkt zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf door middel van bijvoorbeeld het vestigen van een recht van opstal.
De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht komen voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

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 wordt rekening gehouden met het streven van de gemeente om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde mast.

Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2021 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.
De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van opstaller.
De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd 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.

Voor het plaatsen van apparatuur onder een hoogspanningsmast wordt een retributie van € 2.500,00 per jaar in rekening gebracht, kosten voor opstaller.
De retributie 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.

Categorie voorzieningen	***Minimale prijs per m², exclusief BTW en kosten koper 2020***	***Minimale prijs per m², exclusief BTW en kosten koper 2021***
Maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00	€ 180,00

Recreatieve voorzieningen	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd
Sportvoorzieningen*	€ 95,00 bebouwd. € 35,00 onbebouwd en € 7,00 sportvelden	€ 95,00 bebouwd. € 35,00 onbebouwd en € 7,00 sportvelden
Commerciële voorzieningen	€ 215,00	€ 215,00
Leisure	Taxatie	Taxatie
Nutsvoorzieningen	€ 215,00 Minimumprijs € 1.000,00 per transactie	€ 215,00 Minimumprijs € 1.000,00 per transactie
Zendmasten en zendapparatuur	€ 5.000,00 per zendmast € 500,00 per extra provider zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast	€ 6.000,00 per zendmast (maximaal 65 m² per mastlocatie) € 50,00 (voor iedere m² boven de 65 m²) € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast
Woon-zorg vastgoed	maatwerk	maatwerk
Verzamelgebouwen/ Combinatie gebouwen en incidentele voorzieningen	maatwerk, grondprijs voorzieningen zonder winstoogmerk € 180,00, voorzieningen met winstoogmerk € 215,00	maatwerk, grondprijs maatschappelijke voorzieningen € 180,00, commerciële voorzieningen € 215,00

Tabel 3: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2020 en 2021
* genoemde prijzen gelden ingeval van een (nieuwe) uitgifte in erfpacht.

2.7 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen
In 2021 wordt voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken een minimale prijs gehanteerd van € 100,00 per m². Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte perceelsgedeelte alleen als (sier-)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid.

Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een reststrook een extra bebouwingsmogelijkheid op de bebouwde kavel ontstaat waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt aangesloten bij de grondprijs die wordt gehanteerd voor woningbouw.

Per transactie wordt minimaal € 1.000,00 kosten koper in rekening gebracht om de kosten van de betreffende transactie te dekken.

De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten, bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, af te wijken van de tarieven uit tabel 4.

Soort uitgifte	**Minimale prijs per m², kosten koper 2020**	**Minimale prijs per m², kosten koper 2021**
Zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 100,00	€ 100,00
Met bebouwingsmogelijkheid	Grondprijs woningbouw tabel 1	Grondprijs woningbouw tabel 1

Minimale transactieprijs	€ 1.000,00 per transactie	€ 1.000,00 per transactie

Tabel 4: minimale grondprijzen kleinschalige gronduitgiftes 2020 en 2021

2.8 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
Koopwoningen
De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor koopwoningen conform tabel 1.
Sociale huurwoningen
De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor sociale huurwoningen conform tabel 1.
Vrije sector huurwoningen
De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor vrije sector huurwoningen conform tabel 1.
Vrije sectorkavels
De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor vrije sectorkavels conform tabel 1.

Bedrijventerreinen
De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor bedrijventerreinen conform tabel 2.

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 3.

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.

2.9 Huur en erfpacht
Per situatie weegt de gemeente af of huur of erfpacht van gronden wenselijk is. Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon in 2021 worden gebaseerd op de waarde die de grond heeft.

Huurprijs
De gemeente hanteert voor het bepalen van de huurprijs van de grond in 2021 een percentage van 4% van de grondwaarde.
Er wordt een minimale huurprijs van € 100,- per jaar gehanteerd.

De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om van dit minimum af te wijken. Ook kan de gemeente Zwolle in specifieke gevallen besluiten om de huurprijs aan de hand van een taxatie te 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
Voor 2021 bedraagt de erfpachtcanon bij de uitgifte van grond in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening 4,6% 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*