voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 19 november 2019

Onderwerp	Grondprijzennota 2020
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder De heer R.E. de Heer

Informant A.L. van der Meulen/D.N. Dijkslag-Erdtsieck
Afdeling Vastgoed / OW
Telefoon 038 498 5126/5124
Email A.v.d.Meulen@zwolle.nl / dn.dijkslag@zwolle.nl

Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

de door het college vastgestelde Grondprijzennota 2020.

Datum 19 november 2019

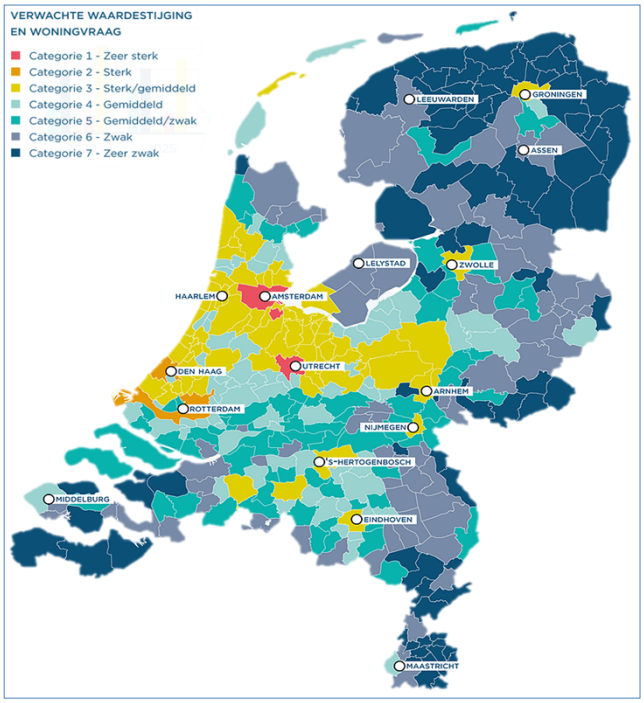
Toelichting op het voorstel

Inleiding
Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota informeert het college de raad en anderen op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. Onze bevindingen en voorstellen komen tot stand op basis van marktanalyses, kennis van bouwkostendeskundigen en (beleids)adviseurs van de gemeente Zwolle. Daarnaast hebben twee externe adviesbureaus de residuele grondwaarden van diverse woningtypologieën geactualiseerd.

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.

De residueel berekende grondprijs is de uitkomst van de VON-prijs (marktwaarde van de woning) minus de bouwkosten (stichtingskosten). Dat betekent dat de grondprijs het resultaat is van VON-prijs minus de bouwkosten. Ongeveer driekwart van de Nederlandse gemeenten gebruikt deze residuele methode bij het berekenen van de grondprijzen. De residuele grondwaarde wordt per project bepaald. In de grondprijzennota wordt de bandbreedte vastgelegd waarbinnen gewerkt wordt. De grondprijzennota is geen beleidsinstrument, maar een weergave van de markt.

Kernboodschap
Woningbouw
De woningmarkt van Zwolle kan landelijk gezien aangemerkt worden als een gemiddelde tot sterke markt betreffende de verwachte waardestijging en woningvraag. De markt is minder krachtig dan de G4 (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag), maar goed vergelijkbaar met overloopgebieden in de randstad, de grote steden in Noord-Brabant en Gelderland en de stad Groningen.



In Zwolle is er sprake van een overspannen markt: de vraag is groot en groeit nog steeds en het aanbod groeit niet mee. Het aanbod dat op de markt komt wordt snel opgenomen tegen hogere prijzen door concurrentie. De krapte in Zwolle is sterker dan het landelijk gemiddelde. Er is nog steeds sprake van een verkopersmarkt.

Woningbouw: duurzaam en energiezuinig
Dit jaar is wederom onderzocht of aanpassingen aan woningen in het kader van duurzaamheid effecten hebben op de grondprijs.
Vanuit consumenten is er een grote interesse voor duurzaamheid en men is bereid hier meer voor te betalen, onafhankelijk van leeftijd, provincie of mate van verhuisgeneigdheid.
Ook zijn hypotheekverstrekkers steeds meer geneigd om (aanvullende) financiering te verstrekken.
Geconcludeerd wordt dat de investering in duurzaamheid, en daarmee de hogere stichtingskosten, geen effect heeft op de door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor woningbouw. Een grondprijsverlaging of verhoging zal niet leiden tot een andere marktwaarde. Dit komt door de residuele grondwaardemethodiek. Als zowel de marktwaarde en de stichtingskosten van een duurzame woning stijgen, dan betekent dit dat de grondprijs vergelijkbaar is aan een woning zonder een investering in duurzaamheid. Dit betekent dat de grondprijs door deze methodiek geen sturingsmechanisme in zich heeft.

Zendmasten
Op basis van onderzoek naar het landelijk prijsbeeld voor zendmasten, is geconcludeerd dat de retributie voor zendmasten verhoogd kan worden om goed aan te sluiten bij de markt.

Voorzieningen
In de praktijk bleek dat de huidige systematiek niet elke functie c.q. activiteit tot de juiste categorie werd gerekend.
Om te beoordelen of er sprake is van een maatschappelijke of een commerciële voorziening, werd gekeken naar het al dan niet BTW-plichtig zijn van de betreffende activiteiten, terwijl in de praktijk bleek dat niet BTW-plichtige ondernemingen wel commercieel kunnen zijn. Door het toetsingscriterium aan te vullen met een controle van de statuten op het al dan niet hebben van een winstoogmerk, worden alle functies gerekend tot de juiste categorie.

Consequenties
De wijzigingen voor de grondprijzennota 2020 ten opzichte van die van 2019 zijn als volgt:

(Projectmatige) woningbouw
De onderkant van de bandbreedte voor de woningbouw (projectmatig en vrije sector) wordt verhoogd met € 10 en de bovenkant van de bandbreedte voor de woningbouw (projectmatig en vrije sector) wordt verhoogd met € 50.

Zendmasten
De retributie voor zendmasten wordt met € 1.000 per jaar verhoogd naar € 6.000 per jaar, het medegebruik vervalt en er wordt een maximum ingesteld van 65 m2 uit te geven grond.

Voorzieningen
De categorie maatschappelijke met en zonder winstoogmerk wordt gewijzigd naar maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen en tevens wordt het toetsingscriterium hiervoor aangescherpt.

Overige segmenten
Voor de overige vastgoedsegmenten blijven de grondprijzen op hetzelfde niveau als in 2019.

Datum 19 november 2019

Communicatie
Na vaststelling van de Grondprijzennota 2020 door het college zal de nota openbaar op de internetsite van de Gemeente Zwolle worden gepubliceerd.

Vervolg
De vastgestelde grondprijzen uit de Grondprijzennota worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties en de Nota van Uitgangspunten voor de MPV. De genoemde grondprijzen zijn in beginsel prijsvast voor het gehele kalenderjaar 2020. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met onder andere ontwikkelaars, corporaties en particulieren.
Aangezien de grondprijzennota een weergave is van de markt en geen beleidsinstrument, is dit niet het middel om te sturen op meer betaalbare woningen. Er wordt samengewerkt met onze woningmarkt partners aan een Zwols pakket van maatregelen voor een betaalbare woningvoorraad. Hierover wordt u in het eerste kwartaal van 2020 geïnformeerd.

Openbaarheid
De Grondprijzennota is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer P.H. Snijders, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris