

Motie: onderzoek grondprijsbepalingsstrategie

De Raad van Zwolle in vergadering bijeen op 20 januari 2020

Gehoord hebbend het debat over wonen op 6 januari 2020



Overwegende dat:

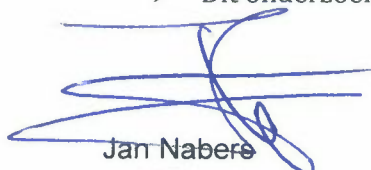
- De gemeente Zwolle op dit moment een strategie voor de vorming van grondprijzen heeft die uitgaat van marktconformiteit
- De krapte op de woningmarkt groot is, wat een prijsopdrijvend effect heeft op verkoopprijzen.
- Door toepassing van de marktconformiteitsstrategie de grondprijzen nu ook sterk zijn gestegen.
- Het grootste effect van deze prijsstijging merkbaar is in het goedkope segment van de koopmarkt waar de krapte het grootst is.
- Hierdoor de duurste grond onder de goedkoopste huizen wordt verkocht. Een nieuwe bewoner van een goedkoop huis (tot € 210.000) betaalt een stevig hogere grondprijs dan de nieuwe bewoner van een duur huis (boven € 325.000).
- In 2018 en 2019 betaalden in Zwolle kopers van goedkope en middeldure huizen € 302,- per m2 als gewogen gemiddeld bij 169 m2 per kavel.
- In 2020 is dit opgelopen tot € 393,- per m2 als gewogen gemiddelde bij 160 m2 per kavel. In referentie Arnhem ⁽¹⁾ rijwoning € 326 per m2 (gemiddeld 140 m2) en 2 onder 1 kap € 275 per m2 (gemiddeld 230 m2)
- Er ook andere prijsbepalingsstrategieën mogelijk zijn zoals de comparatieve methode, de kostprijsbenadering en de grondquote benadering.

Van mening dat:

- Er voor iedereen in Zwolle een passende en betaalbare woning beschikbaar moet komen.
- De verschillende grondprijsbepalingsstrategie met hun specifieke voor- en nadelen "eigen" effecten en risico's hebben op de woningmarkt.
- Grondrijspolitiek sturing kan geven waardoor meer betaalbare woningen beschikbaar kunnen komen.
- Het effect van mogelijke aanpassing van de strategie niet eerder dan in 2021 – 2022 effect kan hebben omdat de grondprijzen voor 2020 al vastgesteld zijn.

Roept het college op:

- Te onderzoeken wat de voor-en nadelen zijn van de verschillende grondprijsbepalingsstrategieën en hoe deze bij kunnen dragen aan het realiseren van meer evenwicht op de woningmarkt.
- Dit onderzoek voor de herfstvakantie van 2020 naar de gemeenteraad te sturen.


Jan Nabers
CDA Zwolle

Ingetrokken 20-01-2020
