

Raadsplein Info/debat TaKzaal

Datum 10 december 2018

onderwerp	Grondprijzennota 2019
portefeuillehouder	René de Heer
informant	Meulen, Anouschka van der (5126)
medeopstellers	Dijkslag - Erdtsieck, Danielle (5124) Meulen, Anouschka van der (5126)
afdeling	Vastgoed
bijlagen	Voorstel: Informatienota Grondprijzennota 2019 Bijlage: Grondprijzennota 2019

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van de door het college vastgestelde Grondprijzennota

Informatienota voor de raad

Datum 21 november 2018

Onderwerp	Grondprijzennota 2019
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder De heer R.E. de Heer

Informant Anouschka van der Meulen / Danielle Dijkslag
Eenheid/Afdeling Fysiek Domein / Vastgoed
Telefoon 038 498 5126 /5124
Email a.v.d.Meulen@zwolle.nl / dn.dijkslag@zwolle.nl
Bijlagen 1. Grondprijzennota 2019

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

de door het college vastgestelde Grondprijzennota 2019.

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 grondprijnsbeleid. 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.

Kernboodschap

Woningbouw

De woningmarkt heeft zich van sterk aantrekkelijk naar oververhit ontwikkeld. De vraag is inmiddels flink groter dan het aanbod voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Hierdoor is er krapte op de woningmarkt ontstaan en is de markt sterk verschoven van een kopers- naar een verkopersmarkt.

Door de blijvend aantrekkende markt waarin zowel VON-prijs als bouwkosten fors stijgen en naar verwachting blijven stijgen, stijgt de grondprijs evenredig mee.

Om te kunnen blijven meebewegen met de te verwachten prijsontwikkelingen voor het gehele jaar is het noodzakelijk de bandbreedte aan de bovenkant te verhogen met 10%.

De grondprijs laat voor alle segmenten een forse prijsontwikkeling zien en ligt ver boven de huidige onderkant van de bandbreedte. Om beter te kunnen aansluiten bij de diverse producten in de markt en om toch geen prijsopdrijvend effect te creëren, wordt de onderkant gedifferentieerd verhoogd.

Bedrijventerreinen

Op basis van de onderzoeksresultaten, de laatste onderhandelingen en de huidige marktontwikkelingen is het reëel om de grondprijs voor de verschillende bedrijventerreinen licht te verhogen.

Kantoren

Vanwege de leegstand en de daaruit volgende transitie naar wonen en de bepaling van de Provincie Overijssel dat er geen m² ten behoeve van kantoren meer mogen worden toegevoegd in de Gemeente Zwolle, wordt er geen grond meer ten behoeve van nieuw te bouwen kantoren aangeboden. Het noemen van de systematiek van grondprijsbepaling is daarom afdoende.

Consequenties

De wijzigingen voor de grondprijzennota 2019 ten opzichte van die van 2018 zijn als volgt:

(Projectmatige) woningbouw

De bovenkant van de bandbreedte voor (projectmatige) woningbouw wordt verhoogd naar €550 per m² en de onderkant wordt gedifferentieerd verhoogd (€ 10 tot € 40 per m²).

Bedrijventerreinen

De grondprijs voor de verschillende deelgebieden voor bedrijventerreinen wordt verhoogd (verhoging tussen de € 5 en € 15 per m²).

Kantoren

Geen prijs en locaties meer op te nemen in de Grondprijzennota voor kantoren, maar wel de systematiek van grondprijsbepaling te beschrijven.

voorstel

Datum 21 november 2018

Kleinschalige gronduitgiften

De grondprijs van kleinschalige gronduitgiften bij bestaande woonpercelen wordt verhoogd van € 95 naar € 100 per m² en er wordt een minimum transactieprijs gehanteerd van € 1.000.

Verhuur

Voor verhuur van gronden wordt één percentage gehanteerd van 4% voor diverse looptijden en een minimum huurprijs van € 100 per jaar.

Erfpacht

Voor erfpacht (met uitzondering van sport) wordt één percentage van 4,6% gehanteerd voor diverse looptijden.

Overige segmenten

Voor de overige vastgoedsegmenten is besloten om de grondprijzen op hetzelfde niveau te houden als in 2018.

Communicatie

Na vaststelling van de Grondprijzennota 2019 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 2019. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met onder andere ontwikkelaars, corporaties en particulieren.

Openbaarheid

De Grondprijzennota is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle

de heer drs. H.J. Meijer

mevrouw I. Geveke



Jaargang

Kenmerk

47584

Onderwerp

Grondprijzennota 2019

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 27-11-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 december 2018,

de voorzitter,

de griffier,