

Raadsplein info/debat

Datum 7 december 2015

onderwerp Grondprijzennota 2016
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Meulen, AL van der (Anouschka) 5126
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van de door het college vastgestelde Grondprijzennota 2016.

Informatienota voor de raad

Datum 16 november 2015

Onderwerp	Grondprijzennota 2016
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder De heer R.E. de Heer

Informant Anouschka van der Meulen
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OWV
Telefoon 038 498 5126
Email a.v.d.Meulen@zwolle.nl
Bijlagen 1. Grondprijzennota 2016

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De door het college vastgestelde Grondprijzennota 2016.

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. Binnen het vigerende grondbeleid is afgesproken dat de afdeling Vastgoed de jaarlijkse marktontwikkeling vertaalt in een geactualiseerde grondprijzennota. Onze bevindingen en voorstellen komen tot stand op basis van marktanalyses, kennis van bouwkostendeskundigen, (beleids)adviseurs van de gemeente Zwolle en navraag bij diverse gemeenten. Daarnaast hebben adviesbureaus Fakton en Metafoor de residuele grondwaarden van diverse woningtypologieën geactualiseerd en zijn de grondprijzen voor bedrijventerrein Hessenpoort door adviesbureaus Stec groep en Pass B.V. onderzocht.

Kernboodschap

Op basis van bovengenoemde analyses en onderzoeken is besloten om de grondprijzen over het algemeen op hetzelfde niveau te houden als in 2015.

Een uitzondering hierop is de bandbreedte voor grondprijzen op bedrijventerrein Hessenpoort, welke aan de bovenkant iets is verhoogd en de grondprijs voor maatschappelijke sportvoorzieningen zonder winstoogmerk, welke naar beneden is bijgesteld.

Daarnaast is besloten de opbouw van de percentages voor het bepalen van huurprijzen en erfpachtcanon aan te passen.

Marktontwikkelingen

Wanneer er wordt gekeken naar de waardeontwikkeling van de verschillende typen woningen in Zwolle is er sprake van een lichte stijging in alle segmenten. De Zwolse makelaars zijn voorzichtig optimistisch over de woningmarktontwikkelingen. Er zijn veel transacties van woningen tot een V.O.N prijs van € 300.000,-. Er is vooral vraag naar grondgebonden tussen- en hoekwoningen. Met name in het betaalbare segment, woningen met een V.O.N prijs van maximaal circa € 185.000,- zijn veel transacties waar te nemen. Het aantal transacties van nieuwbouwoopwoningen is in Zwolle het afgelopen jaar gestegen.

Voor bedrijventerreinen wordt er een stijgende vraag waargenomen naar met name middelgrote- tot grote bedrijfskavels. Dit is een bevestiging van het algemene beeld van de positieve economische ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de sterke positie van Zwolle in het bijzonder. Dit beeld wordt tevens onderschreven door een aantal benaderde Zwolse bedrijfsmakelaars.

Consequenties

Bedrijventerrein Hessenpoort

Voor bedrijventerrein Hessenpoort is dit jaar onderzoek gedaan naar de grondprijzen. Conclusie is dat de gehanteerde bandbreedte voor grondprijzen op bedrijventerrein Hessenpoort in grote lijnen gelijk kan blijven.

Zowel uit een stijgende vraag naar met name middelgrote- tot grote bedrijfskavels als uit behaalde onderhandelingsresultaten blijkt dat in specifieke situaties een hogere grondprijs reëel is.

De afgelopen jaren is het onderhandelingsresultaat van een aantal projecten op specifieke locaties op bedrijventerrein Hessenpoort aan de bovenkant van de bandbreedte van de grondprijzen uitgekomen. Het gaat hier met name om de zichtlocaties aan de A28. Zowel de stijgende vraag als de relatieve

schaarste van de zichtlocaties aan met name de A28, rechtvaardigt een bijstelling van de bandbreedte naar boven voor Hessenpoort van € 195,- naar € 200,- per m².

Maatschappelijke sportvoorzieningen zonder winstoogmerk

Gronden voor maatschappelijke sportvoorzieningen worden doorgaans in erfpacht uitgegeven.

Ten aanzien van maatschappelijke sportvoorzieningen is geconstateerd dat een aantal specifieke waarde drukkende factoren niet in de reguliere grondprijs voor erfpacht uitgifte zijn verdisconteerd, te weten de beperkte planologische bestemming, bijzondere aard, ligging en overige verbondenheid met de gemeente.

Op basis van nader onderzoek, taxaties en navraag bij diverse gemeenten wordt voorgesteld om voor nieuwe gevallen een aanpassing op de grondprijzen te doen, te weten een bijstelling van de grondprijzen naar beneden.

Voor bestaande (erfpacht)situaties bij maatschappelijke sportvoorzieningen is voorgesteld om het (erfpacht)beleid ter zake, waaronder het toepassen van een overgangsregeling c.q. ingroeimodel, nader uit te werken en vast te stellen in de besprekingen van de sportagenda.

Huur en erfpacht percentages

Mede als gevolg van gewijzigde financiële wet- en regelgeving voor gemeenten verandert de samenstelling en hoogte van de omslagrente met ingang van 1 januari a.s.. Dit betekent dat we met de huidige opbouw van de percentages voor het bepalen van huurprijzen en erfpachtcanon, risico's onvoldoende kunnen afdekken. Door zowel de opbouw van de percentages aan te passen als een minimum percentage op te nemen, worden de risico's opgevangen en blijven we hiermee per saldo op een vergelijkbaar niveau als in 2015.

Sociale huurwoningen

De gemeente Zwolle hanteert een grondprijs voor sociale huurwoningen van € 125,- per m². Uit landelijk onderzoek bij diverse gemeenten is gebleken dat de gemiddelde grondprijs voor sociale huurwoningen op circa € 140,- per m² ligt. Een aantal gemeenten zit onder deze prijs en een aantal erboven. Gemeente Zwolle valt onder het gemiddelde. Hoewel we op basis hiervan een verhoging van de grondprijs zouden kunnen toepassen, is besloten om ten behoeve van het volkshuisvestelijke belang en de druk op de sociale huurmarkt, de grondprijs voor sociale huurwoningen te handhaven op € 125,- per m².

Voor een verlaging van de grondprijs zijn geen argumenten en (financiële) ruimte. Een verlaging van de grondprijs zal niet leiden tot het ontwikkelen van meer woningen terwijl het wel zorgt voor een extra kostenpost voor de gemeente.

Voor de overige vastgoedsegmenten is besloten om de grondprijzen op hetzelfde niveau te houden als in 2015.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de grondprijzennota 2016.

Communicatie

voorstel

Datum 16 november 2015

Na vaststelling van de Grondprijzennota 2016 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 prijs vast voor het gehele kalenderjaar 2016. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met o.a. ontwikkelaars, corporaties en particulieren.

Openbaarheid

De Grondprijzennota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer

mevrouw R.E. Riemersma MCM

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Grondprijzennota 2016

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-11-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 december 2015,

de voorzitter,

de griffier,