



## Raadsbrief

Datum 28 november 2024

**Onderwerp** Grondprijzenbrief 2025  
**Versienummer** 1

**Portefeuillehouder** Paul Guldemon

### Samenvatting

De Grondprijzenbrief geeft de kaders aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen in de gemeente kunnen plaatsvinden en bevat de (minimale) grondprijzen voor verschillende functies. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld.

### Bijlagen

Bijlage 1: Grondprijzenbrief 2025

### Openbaarheid



Openbaar



Geheim

### Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De door het college vastgestelde Grondprijzenbrief 2025



Datum

28 november 2024

**Inleiding**

De Grondprijzenbrief geeft de kaders aan waarbinnen de grondprijsonderhandelingen in de gemeente in 2025 kunnen plaatsvinden. Deze brief wordt jaarlijks opgesteld en bevat de (minimale) grondprijzen voor verschillende functies, zoals wonen of bedrijvigheid. De vaststelling van deze prijzen is gebaseerd op grondige marktanalyses, externe taxaties en de expertise van onze interne specialisten.

**Kader**

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college vastgesteld. De grondprijzenbrief van 2024 is te vinden via: [Grondprijzen | Gemeente Zwolle](#).

**Kernboodschap**

De bandbreedtes voor de grondprijzen in 2025 blijven voor een groot deel ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De wijzigingen voor 2025 betreffen het toevoegen van de categorie Hessenpoort 3, grootschalige retail en volkstuinen/nutstuinen. Het verhogen van de grondprijs van sportvelden naar € 9,00 per m<sup>2</sup> (voorheen € 7,00 per m<sup>2</sup>) en het verhogen van de minimale huurprijs naar € 150,00 (voorheen € 120,00).

**Toelichting***Woningbouw*

De woningmarkt voor 2024 wordt gekenmerkt door stijgende huizenprijzen, kortere verkooptijd van woningen en een redelijk stabiele hypotheekrente. In vergelijking met 2023 is de vraag naar nieuwbouwwoningen gegroeid, zowel in het betaalbare als het hogere segment. Vooral de vraag naar betaalbare woningen blijft onverminderd hoog. Tegelijkertijd wordt het steeds moeilijker om deze betaalbare woningen te realiseren. Dit komt onder andere door de hoge bouwkosten. Als gevolg hiervan worden nieuwbouwwoningen steeds compacter om binnen het betaalbare segment te blijven. Naast de traditionele woningtypes zijn er in 2024 ook levensloopbestendige woningen en speciale woonconcepten op de markt gekomen, zoals de projecten Klein Wonen de Tippe, Groeneburenerf en de Knarrenhof laten zien. Deze initiatieven dragen bij aan een divers aanbod aan woonbehoeften. Van compacte betaalbare woningen tot speciale woonvormen voor verschillende levensfasen.

Net zoals bij de projectmatige woningbouw is de belangstelling voor particuliere kavels in 2024 toegenomen. Hoewel de interesse nog niet op het niveau van 2021 ligt, is er wel een duidelijke stijging merkbaar. In de wijk Oude Mars zijn inmiddels bijna alle kavels uitgegeven en ook in Stadshagen gaan de laatste kavels in 2025 in de verkoop. De verwachting is dat de vraag naar particuliere kavels in 2025 zal aanhouden.

Voor 2025 wordt verwacht dat de huizenprijzen blijven stijgen. De Rabobank voorspelt een prijsstijging van 10,7% ten opzichte van 2024. Een belangrijke aanjager voor deze groei is de loonontwikkeling, die in 2024 en 2025 hoog zal zijn. Volgens het Centraal Planbureau (CPB) stijgen de lonen in 2025 met 5%. Een hoger inkomen stelt huishoudens in staat om meer te lenen voor de aankoop van een koophuis. Bovendien blijft de verwachting voor de hypotheekrente in 2025 redelijk stabiel, wat de aantrekkelijkheid van de woningmarkt vergroot. De verwachting voor de bouwkosten is dat deze licht blijven stijgen.

Om de grondprijs van particuliere en projectmatige kaveluitgiftes in 2024 vast te stellen zijn er verschillende onafhankelijke taxaties uitgevoerd. Daarnaast worden de VON prijzen regelmatig getoetst bij makelaars en de bouwkosten bij gespecialiseerde bouwkostenbureaus. Uit deze analyses blijkt dat zowel de VON-prijzen als de bouwkosten zijn gestegen, waardoor er geen sterke aanleiding is



Datum 28 november 2024

voor significante veranderingen in de grondprijzen. Daarom is er geen reden om de minimumprijzen voor woningbouw in 2025 aan te passen.

#### *Bedrijventerreinen*

Momenteel is het lastig in te schatten hoe de markt voor bedrijventerreinen in Zwolle zich het komende jaar zal ontwikkelen. Uit een almaar groeiende wachtlijst en zeer frequente zoekvragen naar bedrijfsmatige kavels is af te leiden dat er voldoende vraag in de markt aanwezig is. Dit in combinatie met een (regionaal) gebrek aan aanbod bestaat er in de basis een sterke marktpositie voor de nog uit te geven kavels. Daarentegen is de door Enexis afgekondigde afnamecongestie een onzeker element bij de ontwikkeling van bedrijfskavels. Hoe deze twee variabelen (vraag/aanbod bedrijfskavels en afnamecongestie) zich met elkaar verhouden en op elkaar gaan reageren is afgelopen jaar nog niet duidelijk geworden. Maar dat ze elkaar ergens raken is wel aannemelijk. De verwachting is dat er partijen zijn die zich tegen laten houden door de netcongestie en hun (ontwikkel)plannen in de ijskast zetten of laten varen en partijen die kansen blijven zien en/of de voorkeur geven aan het verkrijgen van positie in een krappe markt en derhalve “op de markt” blijven en de oplossing voor het stroom vraagstuk achter de meter gaan zoeken.

Het aanbod van bedrijfskavels is regionaal beperkt, en de toevoeging van nieuwe kavels gebeurt slechts sporadisch. Voor het komende jaar zal Zwolle zelf hieraan bijdragen met de uitgifte van kavels op Hessenpoort 3. In totaal zullen er ongeveer 23 kavels (variërend van 2.500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup>) beschikbaar komen.

Voor 2023 is aan Fakton B.V. advies gevraagd over de kavels op het huidige Hessenpoort waarvoor nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Fakton B.V. heeft op basis van de comparatieve methode een advies gegeven. Aangezien dit advies recent is uitgebracht en er nog maar een beperkt aantal kavels op het huidige Hessenpoort beschikbaar is, is er geen nieuw advies aangevraagd.

Gezien de hierboven beschreven marktsituatie wordt prijsstabilisatie verwacht. Eventuele markteffecten kunnen binnen de bestaande bandbreedte voor het huidige Hessenpoort worden opgevangen.

#### *Kantoren*

In de huidige kantorenmarkt (gekenmerkt door leegstand, transformatie en thuiswerken) worden momenteel geen specifieke percelen aangeboden voor kantoorruimtes.

#### *Grootschalige retail*

In eerdere grondprijzenbrieven is er geen specifieke prijs vastgesteld voor grootschalige retail. Omdat in 2025 wordt gestart met de uitbreiding van de huidige woonboulevard is ervoor gekozen om grootschalige retail op te nemen in de grondprijzenbrief. Vanwege de grote diversiteit in winkels, grootte en functies wordt hier maatwerk toegepast.

#### *Voorzieningen*

In Zwolle zit de economie op dit moment grotendeels weer op of boven het niveau van voor corona. Voor de voorzieningen in Zwolle trekt de vraag naar (nieuwbouw)ontwikkellocaties ten opzichte van vorig jaar verder aan. De vraag is nu vooral waar te nemen in de zorgsector zoals huisartsen en woonzorg ontwikkelingen. Het voorzieningenonderzoek Stadshagen 2021 bevestigt dit beeld en de markt zal naar verwachting ook in 2025 verder aantrekken. Welke (prijs)effecten deze ontwikkelingen op de vastgoedmarkt voor de voorzieningensector hebben, is op dit moment moeilijk te zeggen. Een grillige economie en de onzekerheid over de ontwikkelingen in Oekraïne en recent in het Midden-



Datum 28 november 2024

Oosten in combinatie met krapte op de arbeidsmarkt en hoge bouwkosten, maakt een investering in nieuwbouw in dit segment namelijk ook risicovol.

Vanwege de grote verscheidenheid in grondprijzen uit zowel grondprijzenbrieven van referentiegemeenten als referentietransacties, is sinds de Grondprijzenbrief 2019 bepaald dat de grondprijs voor commerciële voorzieningen en winkels en horeca via een taxatie tot stand komt. Hierbij wordt een minimumprijs van € 215,- per m<sup>2</sup> gehanteerd. Voor maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld onderwijs en huisartsen) geldt een vaste grondprijs per vierkante meter.

Recente onderhandelingen, taxatieresultaten en gesprekken met de markt geven geen aanleiding tot aanpassing van de huidige systematiek (en de hoogte) van deze grondprijzen. Doordat voor een groot deel gebruik wordt gemaakt van maatwerk en/of een taxatie zijn de markgegevens en daarmee de grondprijzen representatief op het moment van uitgifte.

#### *Sportvoorzieningen*

De grondprijs voor sportvoorzieningen is de afgelopen jaren niet aangepast. Voor de ondergrond van sportvelden wordt doorgaans een prijs gehanteerd die 1,5 tot 2 keer de agrarische waarde bedraagt. Dit zou resulteren in een grondprijs van € 12,00 tot € 15,00 per m<sup>2</sup>. Het voorstel is om deze prijs geleidelijk te verhogen en in de komende drie jaar naar dit niveau te laten groeien. Voor 2025 wordt voorgesteld om de grondprijs voor sportvelden vast te stellen op € 9,00 per m<sup>2</sup> (voorheen € 7,00 per m<sup>2</sup>)

#### *Volkstuinen/nutstuinen*

In eerdere grondprijzenbrieven is er geen specifieke prijs vastgesteld voor volks- en nutstuinen. Dit betekent dat de gemeente bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of het herzien van bestaande huurprijzen niet kan verwijzen naar de Grondprijzenbrief. Momenteel lopen de huurprijzen voor volks- en nutstuinen uiteen. Om meer uniformiteit te creëren, is het wenselijk om een standaard huurprijs voor volkstuinen vast te stellen. Op basis van marktonderzoek is de grondprijs bepaald op € 0,25 per m<sup>2</sup> per jaar, met een minimumbedrag van € 150,00 per jaar.

#### *Kleinschalige groenuitgiftes en reststroken*

In 2024 is het project 'oneigenlijk grondgebruik' van start gegaan. Dit project richt zich op het gebruik van de openbare ruimte die vaak door bewoners zonder formele afspraken bij hun tuin wordt betrokken. Daarbij is afgesproken dat de grondprijzen voor snippergroen gedurende de looptijd van het project, die ongeveer 3 jaar duurt, niet worden aangepast. Zo blijft de grondprijs voor iedereen gelijk, ongeacht welk buurt of wijk als eerste wordt benaderd.

#### *Huurprijs en erfpachtcanon*

Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon in beginsel worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in geval van verkoop heeft. De jaarlijkse huurprijs of erfpachtcanon van gronden komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage. Omdat de kostprijs voor het jaarlijks innen van de huren stijgt is het voorstel om de minimale huurprijs te verhogen van € 120,00 naar € 150,00 per jaar.

#### **Maatschappelijk draagvlak & participatie**

Niet van toepassing. Het bepalen van de grondprijzen vereist specifieke kennis en data-analyse. Maatschappelijk draagvlak en participatie spelen hierbij geen rol.



Datum 28 november 2024

### **Communicatie**

Na vaststelling van de Grondprijzenbrief 2025 zal de nota openbaar op de website van de Gemeente Zwolle worden gepubliceerd.

### **Financiën**

De grondprijzenbrief heeft effect op alle gronden die door de gemeente verkocht worden. Een groot deel hiervan wordt gepresenteerd in de jaarlijks op te stellen Meerjaren Prognose Vastgoed. Het heeft echter ook effect op grondverkoop buiten de grondexploitaties.

### **Risico's**

Geen. Door het hanteren van minimumprijzen kunnen eventuele marktschommelingen worden opgevangen.

### **Vervolg**

De Grondprijzenbrief geeft voor 2025 het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met onder andere ontwikkelaars, corporaties en particulieren.

Zodra het nieuwe parkeerbeleid, waaronder de afkoopsom voor parkeerplaatsen, is vastgesteld, zal het worden toegepast bij de verkoop van gronden. Een nieuw parkeerbeleid kan namelijk van invloed zijn op de onderhandelingen en de uiteindelijke grondprijzen.

### **Openbaarheid**

De Grondprijzenbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

waarnemend secretaris, Frank Wijnandts