

Informatienota voor de raad

Datum 20 november 2023

Onderwerp	Grondprijzenbrief 2024
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder Monique Schuttenbeld

Informant Iris de Vos
Afdeling Vastgoed
Telefoon 038-4982590
Email i.de.vos@zwolle.nl
Bijlagen Grondprijzenbrief 2024

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De door het college vastgestelde Grondprijzenbrief 2024

Datum

20 november 2023

Inleiding

Met een Grondprijzenbrief informeert het college van B&W de gemeenteraad en anderen op transparante wijze over de kaders waarbinnen de grondprijsonderhandelingen mogen plaatsvinden. Jaarlijks stelt het college van B&W de Grondprijzenbrief op waarbij de bandbreedtes/hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies wordt bepaald. Onze bevindingen en voorstellen komen tot stand op basis van marktanalyses, kennis van bouwkostendeskundigen en externe adviesbureaus als ook interne deskundigheid.

Het uitgangspunt bij de grondprijsbepaling is altijd residueel. Hierbij wordt gekeken naar de betreffende ontwikkeling op een bepaalde locatie. Er wordt gekeken naar de opbrengstpotentie van de te ontwikkelen locatie. Hiermee wordt de ontwikkelomzet berekend en hier worden de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten) vanaf gehaald. Wat overblijft is het residu. Het residu dient binnen de gestelde bandbreedtes in de Grondprijzenbrief te vallen.

Kernboodschap

De bandbreedtes voor de grondprijzen in 2024 blijven voor een groot deel ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De wijzigingen voor 2024 betreffend het toevoegen van de categorie PO kavels onder woningbouw, het verhogen van de prijs voor (tuin) uitbreiding van € 100,00 naar € 120,00 per m², waarbij achter de voorgevelrooilijn € 250,00 wordt gehanteerd. Het verhogen van het huurprijspercentage/canonpercentage naar 6% (voorheen 4% en 4,6%), het invoeren van een toeslag voor het toevoegen van een extra provider op een zendmast (€ 1500,00) en het verhogen van de minimale huurprijs naar € 120,00 (voorheen € 100,00).

Toelichting*Woningbouw*

De woningmarkt voor 2023 wordt gekenmerkt door een hogere hypotheekrente, lager consumentenvertrouwen en langere verkooptijd van woningen waarbij de verkoop van hoofdzakelijk duurdere woningen (boven de NHG grens) moeizamer verloopt. Ook de wet- en regelgeving (denk aan stikstof en de maatregelen die het Kabinet voornemens wil uitvoeren op de huurmarkt) hebben effect op de woningmarkt. Als gevolg van de huidige marktsituatie staat de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen onder druk.

Ondanks bovenstaande is de vraag naar woningen nog steeds hoog. Uit gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat de regionale woningmarkt weer aantrekt waarbij woningen steeds vaker boven de vraagprijs worden verkocht. In Zwolle is er aanhoudende belangstelling voor vrije kavels, waaronder die in Oude Mars en Stadshagen. Hoewel de verkoop van kavels niet meer op het niveau van 2021 en 2022 is, blijft de interesse aanwezig. De vraag naar sociale woningbouw blijft onverminderd hoog. De spanning in de woningmarkt concentreert zich voornamelijk in de projectmatige woningbouw in het duurdere segment.

Voor 2024 blijft de onzekerheid heersen op de woningmarkt. De economische factoren zoals het consumentenvertrouwen, inflatie en rentestanden zijn lastig te voorspellen. De wijziging van de leennormen in 2024 kan de toegankelijkheid van nieuwbouwwoningen vergroten. Vanaf 2024 wordt bij de berekening van de financieringslast rekening gehouden met het energieverbruik van een woning. Bij hetzelfde inkomen mag straks meer geleend worden voor een duurzame woning, wat kan oplopen tot 50.000 euro. Deze wijziging van leennormen kan de vraag naar nieuwbouwwoningen positief beïnvloeden. Daarnaast verwacht de Rabobank voor 2024 een lichte prijsstijging van 2,4% t.o.v. 2023.

Voor 2023 zijn er diverse taxaties uitgevoerd om de grondprijs van particuliere en projectmatige kaveluitgiftes vast te stellen. Daarnaast worden de VON prijzen regelmatig getoetst bij makelaars en de

Datum 20 november 2023

bouwkosten bij gespecialiseerde bouwkostenbureaus. Uit deze analyses komt naar voren dat de grondprijzen min of meer stabiel zijn gebleven, zonder grote veranderingen. In 2023 zijn er dan ook geen gronden onder de minimumprijzen, die zijn opgenomen in de grondprijzennota 2023, verkocht.

Voor 2024 wordt voorgesteld om in de vrije sector woningbouw onderscheid te maken in grondgebonden, gestapeld, PO-kavels en de woon-werkkavels. De PO-kavels en de woon-werkkavels vormen hierbij een nieuwe categorie. Dit onderscheid is gemaakt om een grondprijs te hanteren die beter aansluit per type uitgifte. Op basis van bovenstaande analyse is er geen reden om de minimumprijzen voor grondgebonden woningen aan te passen. De minimumprijs voor PO-kavels en woon-werkkavels is gebaseerd op de uitgiftes die in 2023 hebben plaatsgevonden.

Bedrijventerreinen

In de markt van bedrijfshuisvesting zien we over het algemeen dat het moeilijker is geworden om financiering te krijgen. Extern geld ophalen is lastiger vanwege verschillende factoren, zoals de stijgende bouwkosten en de algemene kostenstijging (inflatie). Hierdoor is het rondkrijgen van ontwikkelingen aanzienlijk bemoeilijkt. Ondanks deze uitdagingen blijft er een grote vraag naar bedrijfskavels op Hessenpoort. Het beperkte aanbod in de regio speelt hierin waarschijnlijk een grote rol. Dit komt vooral door beperkte uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties en de beperkte beschikbaarheid van nieuwe bouwlocaties. Specifiek voor Hessenpoort zien we dat de vraag uit de markt blijft aanhouden voor zowel kleine (2.500 m² – 1 hectare) als grote (> 1 hectare) kavels. Er is veel vraag maar de grond is schaars. Momenteel is het “nee” verkopen en wordt gewerkt met een (almaar groeiende) wachtlijst. Er bestaat wel een verhoogd risico op “afvallers”. Hiermee worden partijen bedoeld die na verkenning of reservering concluderen dat verdere ontwikkeling niet mogelijk is. Dit komt vooral voor bij de eerst geïnteresseerden op de wachtlijst. Zij wachten al enige tijd waardoor de individuele omstandigheden in de loop der tijd zijn veranderd. Een probleem die recent is opgedoken is de aankondiging van Enexis over de afsluitcongestie wat van toepassing is op het uitgiftegebied Hessenpoort. De impact van deze beperking op de uitgiften is nog niet duidelijk, maar zal waarschijnlijk vertragend werken.

Vorig jaar is door Fakton B.V. advies gevraagd voor de voor de kavels op Hessenpoort waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Middels de comparatieve methode heeft Fakton B.V. advies gegeven over grondprijzen per 1 januari 2023. Gezien dit recente advies en op basis van bovenstaande analyse is er geen aanleiding om de grondprijs voor 2024 aan te passen.

Kantoren

In de huidige kantorenmarkt (leegstand/transformatie/ontwikkelingen zoals thuiswerken) worden op dit moment niet specifiek gronden aangeboden voor kantoren.

Commerciële voorzieningen en maatschappelijk vastgoed

De voorzieningensector gaat gepaard met veel onzekerheid. Na de coronapandemie kwam de energiecrisis die leidde tot een hoge inflatie. De inkoop-, personeel-, huur- en energiekosten stegen hard. Bedrijven moeten nu de opgebouwde overheidsschulden terugbetalen. De toegenomen kosten leggen druk op de marges waardoor het moeilijker is om aan de financiële verplichtingen te blijven voldoen. Tegelijkertijd passen consumenten hun bestedingspatroon aan vanwege de oplopende prijzen en zijn voorzichtiger geworden. Dit leidt tot lastige situaties waarin de kosten stijgen en de vraag afneemt.

In Zwolle lijkt de vraag naar (nieuwbouw)ontwikkellocaties ten opzichte van vorig jaar weer wat aan te trekken. De vraag is vooral waar te nemen in de zorgsector zoals huisartsen en woonzorg ontwikkelingen. De hoge bouwkosten maken een investering in nieuwbouw wel erg onzeker op dit moment. Voor Stadshagen is vorig jaar het voorzieningenonderzoek afgerond. Dit onderzoek heeft aangetoond aan welke maatschappelijke en commerciële voorzieningen behoefte is voor de komende

Datum 20 november 2023

20 jaar. Om op basis van dit onderzoek keuzes te maken over de verdere ontwikkeling van het voorzieningenaanbod per wijk is er een voorzieningenplan opgesteld. Op basis hiervan wordt een uitgiftestrategie uitgewerkt waardoor de uitgifte van een vijftal voorzieningenkavels in Stadshagen in 2024 kan worden opgestart.

Vanwege de grote verscheidenheid in grondprijzen uit zowel de grondprijzennota's van referentiegemeenten als recente referentietransacties, is bepaald dat de grondprijs voor winkels, horeca en andere commerciële voorzieningen via een taxatie tot stand komt. Voor maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld onderwijs en huisartsen) geldt een vaste grondprijs per vierkante meter.

Nutsvoorzieningen

Vorig jaar is aan Fakton B.V advies gevraagd voor een marktconforme actuele grondwaarde voor nutsvoorzieningen. Door middel van een comparatieve analyse van vergelijkbare gemeenten is gebleken dat € 220,- per m² een marktconforme prijs is. Voor dit jaar zien wij geen reden om de grondprijs te verhogen.

Groen/kleinschalige uitgifte

Sinds eind 2022 ligt de verkoop van groenstroken stil. De intentie is om de verkoop van groenstroken weer op te pakken. Op basis van marktanalyse van vergelijkbare gemeente is besloten om onderscheid te maken tussen de grondprijs van groenstroken gelegen in voortuinen en groenstroken achter de voorgevelrooilijn. Binnen de bestemming tuin is het mogelijk om achter de voorgevelrooilijn vergunningsvrij een opstal te realiseren van 50 m². Door voor de eerste 50 m² een grondprijs van € 250,00 te hanteren, is deze bebouwingsmogelijkheid op waarde gezet.

Zendmasten

De gemeente Zwolle stelt sitiesharing verplicht: meerdere providers op één zendmast. Bij nieuwe aanvragen voor zendmasten geldt; uit de aanvraag moet blijken dat er in de naaste omgeving geen locaties zijn waarop aangesloten kan worden en anderzijds zal een nieuwe mast beschikbaar moeten zijn voor andere providers. In andere (omliggende) gemeenten wordt een toeslag in rekening gebracht voor sitiesharing. Het voorstel is om dit vanaf 2024 in te voeren.

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. Het canonpercentage is gerelateerd aan de kapitaalmarkt. Door de gestegen rente op de kapitaalmarkt is ook het canonpercentage gestegen. De minimale huurprijs wordt verhoogd naar € 120,-.

Communicatie

Na vaststelling van de Grondprijzenbrief 2024 zal de nota op de website van de Gemeente Zwolle worden gepubliceerd.

Vervolg

De Grondprijzenbrief geeft voor 2024 het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden met onder andere ontwikkelaars en woningcorporaties.



Datum 20 november 2023

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer