

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 2590
i.de.vos@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Grondprijzenbrief 2024

Afdeling Vastgoed

1. Inleiding

1.1 Kader Grondprijzenbrief

In de Grondprijzenbrief zijn de hoogte/bandbreedte van de grondprijzen voor de verschillende functies vastgelegd. Jaarlijks stelt het college van B&W de Grondprijzenbrief vast. Het uitgangspunt is dat de grondprijs marktconform wordt bepaald zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Afhankelijk van de functie hanteert de gemeente Zwolle een bepaalde grondprijsmethodiek waarbij in bepaalde categorieën maatwerk wordt toegepast door middel van een taxatie.

1.2 Status Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief is een openbaar beleidsdocument. Met een Grondprijzenbrief informeert het college van B&W de gemeenteraad en anderen op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijnsbeleid. De Grondprijzenbrief geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen worden gevoerd.

1.3 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen, indexaties en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en welke voorwaarden erbij horen.

1.4 Uitgangspunten grondprijsberekening

- Het prijspeil van de genoemde bedragen is 1 januari 2024;
- De prijzen zijn geldig van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 (of zolang er nog geen nieuwe grondprijzenbrief is vastgesteld);
- De gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;

2.1 Grondprijzen woningbouw

Voor de uitgifte van grond wordt een minimale grondprijs per m² gehanteerd waarbij een differentiatie is aangebracht in sociale woningbouw en vrije sector woningbouw. Er worden minimumprijzen gehanteerd om te kunnen blijven meeveren met de economische ontwikkelingen in de markt. Per uitgifte wordt de specifieke prijs van de betreffende kavel vastgesteld.

Sociale woningbouw

Er is sprake van een sociale huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens voor tweepersoonshuishoudens. In de overeenkomsten wordt vanuit de gemeentelijke Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen.

Sociale woningbouw	Minimale grondprijs per m²
Grondgebonden	€ 125,00
Gestapeld	€ 125,00 per m ² BVO

Tabel 1: minimale grondprijzen sociale woningbouw 2024

Vrije sector woningbouw

De vrije sector woningbouw bestaat uit woningen die vallen in de categorie goedkoop, middelduur 1, middelduur 2 en duur. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden, gestapeld en PO-kavels. De indexering prijsgrenzen woningbouw vormt een kader voor het grondprijsbeleid. Het gaat hierbij om segmentering van de woningmarkt in vier prijscategorieën; goedkoop, middelduur 1, middelduur 2 en duur. De V.O.N. prijzen van deze prijscategorieën worden jaarlijks geïndexeerd.

Grondgebonden en gestapeld

De grondprijzen voor grondgebonden woningen komen tot stand volgens de residuele grondwaarde rekenmethodiek¹. Hierbij wordt een minimumprijs van € 270,00 per m² gehanteerd. Voor gestapelde woningbouw wordt maatwerk d.m.v. een taxatie gehanteerd.

Bij de verhuur van vrije sector woningen wordt gekeken naar de floor space index. Wanneer de de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel voor huurwoningen groter wordt dan 1,0 zal deze in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO) in plaats van per m² grond. Het aantal m² BVO wordt op basis van de NEN 2580 norm bepaald. Daarnaast is bij de verhuur van vrije sector woningen in de categorie middeldure huur 1 en middeldure huur 2 de verordening middenhuurwoningen 2022 van toepassing.

PO-kavels en woon-werkkavels Scholtensteeg

Kavels die in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven bevinden zich in Oude Mars en Stadshagen. De kavels worden residueel bepaald waarbij voor de eerste 750 m² een minimumprijs gehanteerd wordt van € 370,00 per m². Voor elke vierkante meter boven de 750 m² wordt een minimumprijs gehanteerd van € 210,00. Voor de woon-werkkavels aan de Scholtensteeg wordt een minimale grondprijs van € 300,00 gehanteerd.

¹ Residuele grondwaarde = VON prijs excl btw – bouwkosten – bijkomende kosten

Vrije sector woningbouw	Minimale grondprijs per m ²
Grondgebonden	€ 270,00
Gestapeld	Maatwerk d.m.v. taxatie
PO-kavels	Tot 750 m ² € 370,00 ledere m ² boven de 750 m ² € 210,00
Woon-werkkavels Scholtensteeg	Tot 750 m ² € 300,00 ledere m ² boven de 750 m ² € 210,00

Tabel 2: minimale grondprijzen vrije sector woningbouw 2024

2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijs per m² voor bedrijventerreinen is door middel van de residuele- en de vergelijkende waardemethodiek bepaald. Differentiatie in de grondprijs is mogelijk. Differentiatie wordt onder meer veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld als er sprake is van een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé. In tabel 2 staan de gronduitgifteprijzen per m² voor 2024 vermeld voor de verschillende Zwolse bedrijventerreinen. Uitgangspunt voor deze grondprijzen is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de opstal in gebruik mag zijn als kantoor of showroom. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt de grondprijs aangepast naar desbetreffende functie. Bij het ontbreken van een locatie en of prijs in onderstaande tabel 2 wordt door middel van taxatie door een onafhankelijke en deskundige taxateur de grondprijs bepaald.

Hessenpoort

Voor wat betreft de kavels op Hessenpoort die gelegen zijn in de invloedssfeer van de hoogspanningskabels verschillen de gebruiksmogelijkheden per kavel. Van belang voor de gebruiksmogelijkheden is hoe hoog de kabels hangen, of er masten op de uit te geven kavel staan en hoe de lijnen over de beschikbare kavel liggen. Om deze reden zal er voor de kavels gelegen binnen de invloedssfeer van het hoogspanningstracé per kavel een aparte grondprijsberekening worden gemaakt. Deze grondprijs wordt naar rato van de op de kavel aanwezige beperkingen verlaagd. Dit wil zeggen dat naar mate de maximale bouwhoogte van (gedeelten van) de kavel door de aanwezigheid van hoogspanningskabels wordt verlaagd, de uiteindelijke grondprijs van die kavel lager zal worden. Omdat de kavelgrenzen op het bedrijventerrein nog niet vastliggen, wordt een berekening van de definitieve grondprijs van deze kavels pas gedaan wanneer over de uitgifte van een specifiek begrensde kavel wordt gesproken.

Locatie	Grondprijs per m ²
Hessenpoort	€ 150,00 tot € 245,00
Beers-Storklocatie	Maatwerk

Tabel 3: grondprijzen bedrijventerreinen 2024

2.3 Kantoren

De grondprijs voor kantorenlocaties wordt in Zwolle door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld.

2.4 Winkels en horeca

De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en type winkels/horeca wordt de grondprijs voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt een minimale prijs van € 215,00 per m² BVO.

2.5 Grondprijzen voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie worden uitgaven geschaard ten behoeve van een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming. Onder maatschappelijke voorzieningen worden onder meer verstaan:

- overheidsvoorzieningen zoals een brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen zoals een basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen zoals een ziekenhuis;
- huisartsenpraktijken (zowel solitair als in een AHOED²);
- overige voorzieningen zoals peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, culturele voorzieningen (allen zonder winstoogmerk).

Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs van € 180,00 per m². In het geval er onduidelijkheid is over of een voorziening maatschappelijk van karakter is of commercieel, kan de gemeente Zwolle ervoor kiezen om dit te onderzoeken middels het al dan niet BTW-plichtig zijn van de betreffende activiteiten en of screenen van de statuten van de betreffende voorziening c.q. initiatiefnemer op bijvoorbeeld een winstoogmerk.

Recreatieve voorzieningen

Voorbeelden van recreatieve voorzieningen zijn een kinderboerderij, scouting, niet commerciële sportaccommodatie (overdekt en/of buiten), speeltuin etc. Voor het bebouwde deel geldt een grondprijs van € 180,00 per m². Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van 35,00 per m² gehanteerd.

Sportvoorzieningen

Gronden voor maatschappelijke (niet commerciële) sportvoorzieningen worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- voor het te bebouwen deel geldt een minimumprijs van € 95,00 per m². Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 35,00 per m² gehanteerd.
- in het geval van een herziening dan wel heruitgifte van een reeds bebouwd terrein geldt voor het bebouwde deel een minimumprijs van € 65,00 per m². Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 25,00 per m² gehanteerd. *Nb bij de overname van een opstal wordt deze in zijn geheel zelfstandig getaxeerd.*
- voor de sportvelden geldt een prijs van € 7,00 per m².

Commerciële voorzieningen

Onder deze categorie worden uitgaven geschaard ten behoeve van een functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten met winstoogmerk plaatsvinden. Voor dergelijke voorzieningen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele waardemethodiek waarbij een minimumprijs van € 215,00 wordt gehanteerd. Onder commerciële voorzieningen wordt onder meer verstaan:

- opvangvoorzieningen zoals: kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang;
- opleidingsinstituten;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;

² Betekenis AHOED: apothekers en huisartsen onder één dak

- (commerciële) sportvoorzieningen (zoals sportscholen en fitness);
- medische en paramedische functies zoals artsen/specialisten (m.u.v. huisartsenpraktijken), fysiotherapeuten, apothekers, tandartsen;
- crematoria, uitvaartcentra.

Leisure

Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt de grondprijs voor iedere leisure ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Hierbij geldt dat de grondprijs minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die betreffende ontwikkeling dient te dekken.

Woon-zorgvastgoed

Mede vanwege ontwikkelingen in de scheiding van huisvesting en zorg en het specifieke karakter, wordt voor woonzorgcomplexen maatwerk toegepast om de grondprijs te bepalen.

Verzamelgebouwen/combinatiegebouwen en incidentele voorzieningen

- een combinatie van voorzieningen uit eerder vermelde categorieën in hoofdstuk 2.6;
- voorzieningen welke niet onder één van de overige categorieën in hoofdstuk 2.6 voorkomt.

Voor het bepalen van de grondprijs voor deze categorie voorzieningen wordt maatwerk toegepast, waarbij voor het bepalen van de grondprijs bij de maatschappelijke voorzieningen een prijs geldt van € 180,00 per m² en voor de commerciële voorzieningen een minimumprijs van € 215,00 per m².

Nutsvoorzieningen

Bij verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven wordt een grondprijs gehanteerd van minimaal € 220,00 per m² waarbij een minimumprijs per transactie wordt gehanteerd van € 1.500,00. De minimumprijs wordt gehanteerd om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken. In een aantal gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een beperkt zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf door middel van bijvoorbeeld het vestigen van een recht van opstal. De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht komen voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd. Bij de bepaling van de locatie van zendmast c.q. zendapparatuur wordt rekening gehouden met het streven van de gemeente om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde mast. Ook bij het plaatsen van apparatuur onder een hoogspanningsmast komen de kosten voor het vestigen van een opstalrecht voor de opstaller. De retributie voor het opstalrecht van zowel de zendmast als de zendapparatuur wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde *Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens* en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De duur van de overeenkomst is in principe vijftien jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Categorie voorzieningen	Minimale grondprijs per m²
Maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00
Recreatieve voorzieningen	€ 180,00 bebouwd € 35,00 onbebouwd
Sportvoorzieningen	€ 95,00 bebouwd

	€ 35,00 onbebouwd € 7,00 sportvelden
Commerciële voorzieningen	€ 215,00
Leisure	Maatwerk d.m.v. taxatie
Woon-zorg vastgoed	Maatwerk d.m.v. taxatie
Verzamelgebouwen/combinatie gebouwen/incidentele voorzieningen	Maatschappelijke voorzieningen: € 180,00 Commerciële voorzieningen € 215,00
Nutsvoorzieningen	€ 220,00 Minimum € 1.500,00 per transactie
Zendmasten en zendapparatuur	Retributie: € 6.000,00 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 50,00 (voor iedere m ² boven de 65 m ²) € 1.500,00 toeslag voor het toevoegen van een extra poverider op de zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast Kosten opstaller

Tabel 4: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2024

2.6 Grondprijzen kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

Voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken wordt een minimale grondprijs gehanteerd van € 120,00 per m². Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte perceelsgedeelte alleen als (sier)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid. Uitbreiding achter de voorgevelrooilijn heeft een grondprijs van € 250,00 per m² omdat er sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid. Er wordt momenteel een notitie gemaakt m.b.t. de groenambities, zo nodig wordt dit op elkaar afgestemd.

Per transactie wordt minimaal € 1.500,00 kosten koper in rekening gebracht om de kosten van de betreffende transactie te dekken.

De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om via een taxatie af te wijken van de tarieven uit tabel 5.

Soort uitgifte		Minimale grondprijs per m ²
Tuin(uitbreiding)	Uitbreiding voortuinen	€ 120,00
	Uitbreiding achter de voorgevelrooilijn	t/m 50 m ² € 250,00 boven de 50m ² € 120,00
Minimale transactieprijs		€ 1.500,00 per transactie

Tabel 5: minimale grondprijzen kleinschalige gronduitgiftes 2024

2.7 Overige grondprijzen

Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeerbeleid is dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, kan maatwerk worden geleverd. Voor de diverse grondgebruikfuncties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Wonen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor koopwoningen conform tabel 1 en 2.

Bedrijventerreinen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor bedrijventerreinen conform tabel 3.

Kantoren

De grondprijs voor parkeren wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek voor de gehele ontwikkeling.

Voorzieningen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor voorzieningen conform tabel 4.

Parkeervoorziening bestaande bouw/ontwikkeling

De grondprijs voor parkeren bij bestaande bouw/ontwikkelingen wordt op residuele wijze berekend op basis van de gehele ontwikkeling en is afhankelijk van de exploitatievorm van het parkeren.

2.8 Huur en erfpacht

Per situatie bekijkt de gemeente of huur of erfpacht van gronden wenselijk is. Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon worden gebaseerd op de waarde die de grond heeft.

Huurprijs

De gemeente hanteert voor het bepalen van de huurprijs van de grond een percentage van 6% van de grondwaarde. Er wordt een minimale huurprijs van € 120,- per jaar gehanteerd. De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om van dit minimum af te wijken. Ook kan de gemeente Zwolle in specifieke gevallen besluiten om de huurprijs aan de hand van een taxatie te bepalen.

De huurprijs wordt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde *Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens*.

Erfpachtcanon

De erfpachtcanon bij de uitgifte van grond in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening bedraagt 6% van de waarde van de betreffende grond in onbebouwde staat. De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om hiervan af te wijken en bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, een erfpachtcanon te bepalen.

Ook de erfpachtcanon wordt in de regel jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde *Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens*