

Ontwikkeling

Vastgoed

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

www.zwolle.nl**Grondprijzennota 2023****Afdeling Vastgoed**

1. Inleiding

1.1 Kader Grondprijzennota

In de Grondprijzennota zijn de hoogte/bandbreedte van de grondprijzen voor de verschillende functies vastgelegd. Jaarlijks stelt het college van B&W de Grondprijzennota 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 Grondprijzennota

De Grondprijzennota is een openbaar stuk. Met een Grondprijzennota informeert het college van B&W de gemeenteraad en anderen op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De Grondprijzennota 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

Alle grondprijzen per m², exclusief BTW en kosten koper. Wanneer de floor space index (de verhouding van m² BVO en m² grond) op de uit te geven kavel 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.

2. Grondprijzen 2023

In dit hoofdstuk wordt per vastgoedsegment de te hanteren grondprijs/bandbreedte voor het jaar 2023 weergegeven.

2.1 Woningbouw algemeen

Voor de uitgifte van grond wordt een m² prijs met een bandbreedte gehanteerd waarbij een differentiatie is aangebracht in type woningen. Hierdoor komt de verscheidenheid aan locaties en de courantheid van een kavel in de grondprijs tot uitdrukking. De bandbreedte is ruim gehouden om te kunnen blijven meeveren met de economische ontwikkelingen in de markt. Per uitgifte wordt de specifieke prijs van de betreffende kavel vastgesteld. Deze komt tot stand volgens de residuele grondwaarde rekenmethodiek¹.

Type woning	Prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2022	Prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2023
Sociale huurwoningen	€ 125,00	€ 125,00
Sociale huurappartementen	€ 125,00	€ 125,00
Appartementen	maatwerk	maatwerk
Experimenteel wonen, vernieuwende woonvormen.	maatwerk	maatwerk
Rijwoningen (met of zonder kap)	€ 270,00 tot € 600,00	€ 270,00 tot € 600,00
2 [^] 1 kap (met of zonder kap) tot 750 m ²	€ 270,00 tot € 600,00	€ 270,00 tot € 600,00
Vrijstaand /geschakeld tot 750 m ²	€ 260,00 tot € 720,00	€ 260,00 tot € 720,00
Iedere m ² tussen 750 en 1500 m ²	€ 210,00 tot € 280,00	€ 210,00 tot € 280,00
Iedere m ² vanaf 1500 m ²	€ 100,00 tot € 160,00	€ 100,00 tot € 160,00

Tabel 1: bandbreedtes grondprijzen woningbouw 2022 en 2023

2.2.a. Woningbouw sociale huur

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 uitgiftecontracten 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.

2.2.b. Woningbouw vrije sector huur

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen wordt bepaald op basis van diverse factoren zoals locatie, huurprijsniveau, bouwplan en uitpondingsmogelijkheden. Als uitgangspunt geldt tabel 1. Voor de verhuur van vrije sector woningen in de middeldure huur 1 categorie is de verordening middeldure huur van toepassing.

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

2.2.c. Woningbouw betaalbaarheidsagenda Zwolle

Betaalbaar wonen is een opgave die voortdurend aandacht heeft. In januari 2022 is daarvoor de betaalbaarheidsagenda opgesteld. In de kern gaat het om twee dingen. Enerzijds gaat het om het sneller realiseren van meer betaalbare woningen. Hierbij wordt gestuurd op minimaal 50% betaalbare woningen en het toevoegen van tijdelijke betaalbare woningen. Er is dit jaar o.a. een pilot gestart met het meerwaardebeding en er is een quickscan uitgevoerd over mogelijke locaties voor flexwonen.

Anderzijds gaat het om het blijvend betaalbaar houden van woningen door de focus in het woonprogramma te verschuiven naar huur. Hiervoor is een middeldure huurverordening opgesteld en wordt er geëxperimenteerd met- en het stimuleren van nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties. Dit laatste vraagt voor het bepalen van de grondprijs om maatwerk binnen de geldende regelgeving. Om deze reden zijn voor woningen die binnen dit aanbod worden gerealiseerd de categorie exeperimenteel wonen in tabel 1 opgenomen.

2.3 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen

De grondprijs per m² voor bedrijventerreinen is door middel van de residuele- en de vergelijkende waardemethodiek bepaald. Differentiatie 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 gronduitgifteprijsen per m² voor 2023 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 de desbetreffende functie. Bij het ontbreken van een locatie en of prijs in 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	Prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2022	Prijs per m ² , exclusief BTW en kosten koper 2023
Hessenpoort	€ 140,00 tot € 220,00	€ 150,00 tot € 245,00
Beers-Storklocatie	maatwerk	Maatwerk

Tabel 2: grondprijzen bedrijventerreinen 2022 en 2023

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Voorzieningen

2.6.1 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, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen, bijvoorbeeld: ziekenhuis;
- huisartsenpraktijken (zowel solitair als in een AHOED^{2*});
- overige voorzieningen, bijvoorbeeld: 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.

2.6.2 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 minimale grondprijs wordt gehanteerd van € 215,00 per m². Onder commerciële voorzieningen wordt onder meer verstaan:

- opvangvoorzieningen zoals: kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang;
- opleidingsinstituten;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- (commerciële) sportvoorzieningen (zoals sportscholen en fitness);
- medische en paramedische functies zoals artsen/specialisten (m.u.v. huisartsenpraktijken), fysiotherapeuten, apothekers, tandartsen;
- crematoria, uitvaartcentra.

^{2*} betekenis AHOED: apothekers en huisartsen onder één dak

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.

2.6.3 Overige voorzieningen

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 in 2023 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.

Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2023 een retributie gerekend van € 6.000,00 per mast per jaar, met een maximum van 65 m² per mastlocatie. Daarboven wordt € 50,00 per m² per jaar gerekend. De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van opstaller. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd 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.

Voor het plaatsen van apparatuur onder een hoogspanningsmast wordt een retributie van € 2.500,00 per jaar in rekening gebracht, kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor opstaller. De retributie 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.

<i>Categorie voorzieningen</i>	<i>Minimale prijs per m², exclusief BTW en kosten koper 2022</i>	<i>Minimale prijs per m², exclusief BTW en kosten koper 2023</i>
Maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00	€ 180,00
Recreatieve voorzieningen	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd	€ 180,00 bebouwd en € 35,00 onbebouwd
Sportvoorzieningen*	€ 95,00 bebouwd € 35,00 onbebouwd en € 7,00 sportvelden	€ 95,00 bebouwd € 35,00 onbebouwd en € 7,00 sportvelden
Commerciële voorzieningen	€ 215,00	€ 215,00
Leisure	taxatie	taxatie
Nutsvoorzieningen	€ 215,00 Minimumprijs € 1.500,00 per transactie	€ 220,00 Minimumprijs € 1.500,00 per transactie
Zendmasten en zendapparatuur	Retributie: € 6.000,00 per zendmast (maximaal 65 m² per mastlocatie) € 50,00 (voor iedere m² boven de 65 m²) € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast Kosten opstaller	Retributie: € 6.000,00 per zendmast (maximaal 65 m² per mastlocatie) € 50,00 (voor iedere m² boven de 65 m²) € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast Kosten opstaller
Woon-zorg vastgoed	maatwerk	maatwerk
Verzamelgebouwen/ Combinatie gebouwen en incidentele voorzieningen	maatwerk, grondprijs maatschappelijke voorzieningen € 180,00, commerciële voorzieningen € 215,00	maatwerk, grondprijs maatschappelijke voorzieningen € 180,00, commerciële voorzieningen € 215,00

Tabel 3: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2022 en 2023

* genoemde prijzen gelden ingeval van een (nieuwe) uitgifte in erfpacht.

2.7 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

Voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken wordt een minimale prijs gehanteerd van € 100,00 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.

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, bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, af te wijken van de tarieven uit tabel 4.

Soort uitgifte	Minimale prijs per m ² , kosten koper 2022	Minimale prijs per m ² , kosten koper 2023
Tuin(uitbreiding)	€ 100,00	€ 100,00
Minimale transactieprijs	€ 1.500,00 per transactie	€ 1.500,00 per transactie

Tabel 4: minimale grondprijzen kleinschalige gronduitgiftes 2022 en 2023

2.8 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

Koopwoningen

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

Sociale huurwoningen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor sociale huurwoningen conform tabel 1.

Vrije sector huurwoningen

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor vrije sector huurwoningen conform tabel 1.

Vrije sectorkavels

De grondprijs voor parkeren wordt gelijkgesteld aan de m² prijs voor de uit te geven gronden voor vrije sectorkavels conform tabel 1.

Bedrijventerreinen

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

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 3.

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.

2.9 Huur en erfpacht

Per situatie weegt de gemeente af of huur of erfpacht van gronden wenselijk is. Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon in 2023 worden gebaseerd op de waarde die de grond heeft.

Huurprijs

De gemeente hanteert voor het bepalen van de huurprijs van de grond in 2023 een percentage van 4% van de grondwaarde. Er wordt een minimale huurprijs van € 100,- 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 4,6% 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*