

Ontwikkeling
Vastgoed

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

www.zwolle.nl

Grondprijzenbrief 2025

Afdeling Vastgoed

1. Inleiding

1.1 Kader Grondprijzenbrief

In de Grondprijzenbrief zijn de (minimale) hoogtes van de grondprijzen voor de verschillende functies vastgelegd. Het college van B&W stelt jaarlijks de Grondprijzenbrief vast. Het uitgangspunt hierbij is dat de grondprijs marktconform wordt bepaald zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en voorkomen wordt dat de afnemer indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Afhankelijk van de functie wordt een specifieke grondprijsmethodiek toegepast. Dit kan variëren van vaste grondprijzen tot aan de residuele waardemethode of de comparatieve methode.

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 2025;
- De prijzen zijn geldig van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 (of zolang er nog geen nieuwe grondprijzenbrief is vastgesteld);
- De gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- Indien niet anders vermeld, zal 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;
- onder maatwerk verstaan we door een onafhankelijke, deskundige partij opgesteld advies (rapportage), taxatie of SOW (Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden) of een intern advies of berekening.

2.1 Grondprijzen woningbouw

Voor de uitgifte van grond voor woningbouw wordt een minimale grondprijs per m² gehanteerd waarbij een differentiatie is aangebracht in sociale woningbouw en overige 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 DAEB huurgrens 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. Voor de sociale woningbouw wordt een vaste prijs per vierkante meter gehanteerd.

Sociale woningbouw	Grondprijs per m²
Grondgebonden	€ 125,00
Gestapeld	€ 125,00

Tabel 1: grondprijzen sociale woningbouw 2025

Overige woningbouw

Bij de vrije sector woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden, gestapeld en PO-kavels. De jaarlijkse indexering prijsgrenzen woningbouw vormt een kader voor het grondprijsbeleid.

De grondprijzen voor grondgebonden woningen en kavels die in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven komen tot stand volgens de residuele grondwaarde rekenmethodiek¹. Hierbij moet de uitkomst aan de minimale grondprijs voldoen die staat opgenomen in tabel 2. Voor gestapelde woningbouw geldt maatwerk.

Per 1 juli is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. Deze wet richt zich op het reguleren van huurprijzen in het middeldure segment (middeldure huur 1). Voor zowel de categorie middeldure huur 1 als middeldure huur 2 is de verordening middenhuurwoningen van toepassing.

Overige woningbouw	Minimale grondprijs per m²
Grondgebonden	€ 270,00
Gestapeld	Maatwerk
PO-kavels	Tot 750 m ² € 370,00 Iedere m ² boven de 750 m ² € 210,00
Woon-werkkavels Scholtensteeg	Tot 750 m ² € 300,00 Iedere m ² boven de 750 m ² € 210,00

Tabel 2: minimale grondprijzen vrije sector woningbouw 2025

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

2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijs per m² voor bedrijventerreinen wordt berekend op basis van de comparatieve waardemethodiek. Differentiatie in de grondprijs is mogelijk en wordt beïnvloed door factoren zoals de ligging van de kavel (bijvoorbeeld een zichtlocatie) en specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé. In tabel 3 staan de gronduitgifteprijzen per m² voor 2025 vermeld voor de verschillende Zwolse bedrijventerreinen. Een belangrijk uitgangspunt is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de opstal mag worden gebruikt als kantoor of showroom. Bij afwijking hiervan wordt de grondprijs aangepast naar desbetreffende functie. In geval de betreffende locatie in onderstaande tabel 3 ontbreekt wordt maatwerk toegepast.

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
Voorsterpoort	Maatwerk
Hessenpoort	€ 150,00 tot € 245,00
Locatie	Minimale grondprijs per m ²
Hessenpoort 3	€ 175,00

Tabel 3: grondprijzen bedrijventerreinen 2025

2.3 Kantoren

De grondprijs voor kantorenlocaties in Zwolle wordt bepaald aan de hand van de residuele en/of comparatieve waardemethode. Vanwege de grote variatie tussen locaties en ontwikkelingen, wordt voor elke ontwikkeling maatwerk toegepast. In sommige gevallen wordt de kavel via een (openbare) aanbesteding aan de markt aangeboden.

2.4 Winkels en horeca

De grondprijs voor winkels- en horecalocaties wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en type winkels/horeca wordt maatwerk toegepast. Hierbij geldt een minimale prijs van € 215,00 per m².

2.5 Grootschalige retail

Grootschalige retaillocaties omvatten winkelgebieden met een breed scala aan winkels en functies, zoals meubelboulevards, outletcentra en grote winkelcomplexen. Door de

grote diversiteit tussen locaties, grootte en typen winkels is er geen uniforme benadering mogelijk en wordt er maatwerk toegepast.

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 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).

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 € 9,00 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 minimumprijs van € 215,00 per m² 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 door maatwerk bepaald. 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 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 streeft de gemeente ernaar om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde mast. De kosten voor het vestigen van een opstalrecht voor de opstaller, voor het plaatsen van een separate zendmast, wordt 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. Voor een antenne in een bestaande zendmast wordt een retributie van €1.500,- per jaar in rekening gebracht. Voor het plaatsen van apparatuur onder een hoogspanningsmast wordt een retributie van € 2.500,00 per jaar in rekening gebracht.

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.

Volks- en nutstuinen

Voor de uitgifte van gronden ten behoeve van een volkstuin of nutstuin wordt een minimale huurprijs van €0,25 per m² per jaar gerekend met een minimum van € 150,00 per jaar.

Categorie voorzieningen	Minimale grondprijs per m ²
Maatschappelijke voorzieningen	€ 180,00
Recreatieve voorzieningen	€ 180,00 bebouwd € 35,00 onbebouwd
Sportvoorzieningen	€ 95,00 bebouwd € 35,00 onbebouwd € 9,00 sportvelden
Commerciële voorzieningen	€ 215,00
Leisure	Maatwerk
Woon-zorg vastgoed	Maatwerk
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 provider op de zendmast € 2.500,00 apparatuur onder hoogspanningsmast Kosten opstaller
Volkstuinen	€ 0,25 per m ² per jaar, met een minimumbedrag van € 150,00 per jaar.

Tabel 4: minimale grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2025

2.7 Kleinschalige groenuitgiftes en reststroken

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.

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 2025

2.8 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.

Nieuw parkeerbeleid

Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuw parkeerbeleid, waaronder het vaststellen van mobiliteitsnormen. Een onderdeel hiervan is de ontwikkeling van een regeling waarmee bij bepaalde ontwikkelingen een deel van de benodigde parkeerplekken kan worden afgekocht. De verwachting is dat in 2025 concrete en duidelijke regels worden vastgesteld.

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 € 150,00 per jaar gehanteerd. De gemeente Zwolle kan in specifieke gevallen besluiten om van dit minimum af te wijken of de huurprijs aan de hand van een taxatie te laten 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*