

**Nota Grondprijzen 2024**  
**Gemeente Nijkerk**



<b>NOTA GRONDPRIJZEN 2024 .....</b>	<b>1</b>
<b>SAMENVATTING .....</b>	<b>4</b>
<b>1 INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1 AANLEIDING .....	5
1.2 BESTUURLIJKE OVERWEGINGEN .....	5
1.3 LEESWIJZER .....	5
<b>2 KADERS .....</b>	<b>6</b>
2.1 RELEVANTE WET- EN REGELGEVING EN BELEIDSKADERS .....	6
2.1.1 <i>Verbod op staatssteun</i> .....	6
2.1.2 <i>Aanbesteding</i> .....	6
2.1.3 <i>Omgevingswet</i> .....	6
2.1.4 <i>Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur</i> .....	6
2.1.5 <i>Gemeentelijke woonbeleid</i> .....	7
2.1.6 <i>Afspraken met corporaties</i> .....	7
<b>3 REKENMETHODIEKEN .....</b>	<b>8</b>
3.1 KOSTPRIJSMETHODE .....	8
3.2 COMPARATIEVE METHODE .....	8
3.3 GRONDQUOTE .....	8
3.4 RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING .....	9
3.5 TENDER/OPENBARE AANBESTEDING .....	9
3.6 MARKTCONFORME GRONDPRIJZEN .....	9
3.7 INTERNE LEVERINGEN .....	9
<b>4 UITGANGSPUNTEN NOTA GRONDPRIJZEN .....</b>	<b>10</b>
4.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN .....	10
4.2 TERMIJN VAN AFSPRAKEN .....	10
4.3 HERZIENING .....	10
<b>5 WONINGBOUW .....</b>	<b>11</b>
5.1 INLEIDING .....	11
5.2 HUURWONINGEN .....	11
5.2.1 <i>Sociale huurwoningen ≤ € 879,66 p/mnd</i> .....	11
5.2.2 <i>Vrije sector middelduur laag huurwoningen &gt; € 879,66 p/mnd en ≤ € 991,05 p/mnd</i> .....	11
5.2.3 <i>Vrije sector middelduur hoog huurwoningen &gt; € 991,05 p/mnd en ≤ € 1.211,28 p/mnd</i> .....	12
5.2.4 <i>Vrije sector hoog huurwoningen &gt; € 1.211,28 p/mnd</i> .....	12
5.3 KOOPWONINGEN .....	12
5.3.1 <i>Grondprijzen Doornsteeg fase 3</i> .....	12
5.3.2 <i>Grondprijzen Nijkerkerveen deelplan 3</i> .....	13
5.3.3 <i>Afwijkende koop- en huurprijsgrenzen</i> .....	14
5.3.4 <i>Waarborgsom en afdracht sociale woningbouw</i> .....	14
<b>6 BEDRIJVEN .....</b>	<b>15</b>
6.1 BEDRIJVENTERREINEN .....	15
6.1.1 <i>Arkerpoort</i> .....	15
6.1.2 <i>De Flier</i> .....	15
<b>7 KANTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN .....</b>	<b>16</b>
7.1 ALGEMEEN .....	16
7.2 KANTOREN/MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (GEBOUWD) .....	16
7.2.1 <i>Grondprijzen</i> .....	16
7.3 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (GEBOUWD) .....	16
7.3.1 <i>Algemeen</i> .....	16
7.3.2 <i>Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk</i> .....	16
7.3.3 <i>Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk</i> .....	16

<b>8</b>	<b>SNIPPERGROEN EN OVERIGE ONDERGESCHIKTE PERCELEN .....</b>	<b>17</b>
8.1	ALGEMEEN .....	17
8.2	SNIPPERGROEN EN OVERIGE ONDERGESCHIKTE PERCELEN .....	17

## **Samenvatting**

Jaarlijks worden de grondprijzen van de gemeente geactualiseerd. De Nota Grondprijzen 2024 vormt de basis voor de in 2024 uit te geven bouwgronden.

### *Grondprijsmethodieken*

Om de marktwaarde van grond te kunnen benaderen kan gebruik worden gemaakt van een aantal methodieken t.w.:

- kostprijsmethode;
- comparatieve methode;
- residuele waardeberekening;
- grondquote;
- tender/openbare aanbesteding.

De keuze van de methodiek hangt vooral af van het gegeven of de uitkomst allesbepalend is voor de grondprijsvorming of dat het 'in de zijlijn' wordt gehanteerd als hulpmiddel of controlemiddel.

### *Marktconforme grondprijzen*

In de Nota Grondprijzen 2024 is geopteerd voor het hanteren van marktconforme grondprijzen. Deze marktconforme grondprijzen zijn tot stand gekomen door een grondwaarde te berekenen op basis van de daarvoor meest geëigende rekenmethodiek. Met het hanteren van marktconforme grondprijzen wordt invulling gegeven aan enkele doelstellingen:

- duidelijkheid naar het gemeentebestuur;
- conform huidige wet- en regelgeving;
- eenduidig en transparant handelen naar verschillende partijen (particulieren, marktpartijen etc.);
- vastlegging van uitgangspunten in onderhandelingsituaties;
- nakomen afspraken in het kader van de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ en van de provincie;
- vastlegging van grondprijzen die de input vormen voor de opstelling en actualisatie van grondexploitaties.

Voor de Nota Grondprijzen 2024 is besloten om marktconforme grondwaarde te berekenen door met name gebruik te maken van de residuele waarderingsmethode. Bij deze berekeningsmethode wordt de verwachte VON-prijs verminderd met de totale stichtingskosten (zoals aanneemsom, bijkomende kosten, opslagen, etc.) wat resulteert in een residuele waarde: de grondwaarde. Deze berekeningssystematiek is in lijn met de huidige wet- en regelgeving van de rijksoverheid, die aangeeft dat de grondprijzen marktconform moeten zijn. De residueel berekende grondprijs wordt nadien getoetst aan recente vergelijkbare transacties (comparatieve methode).

Verder geldt dat alle genoemde grondprijzen in deze nota exclusief BTW en kosten koper zijn. De vermelde grondprijzen zijn gebaseerd op gemiddelde kavels qua ligging en uitstraling waardoor op kavelniveau een prijsdifferentiatie gerechtvaardigd kan zijn. Aan de genoemde grondprijzen in deze nota kunnen geen rechten worden ontleend voor een concrete uitgifte.

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Jaarlijks stelt het college een Nota Grondprijzen vast. In deze nota worden de grondprijzen voor de verschillende functies vastgelegd. 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 een bepaalde grondprijsmethodiek.

### **1.2 Bestuurlijke overwegingen**

De Nota Grondprijzen 2024 biedt het kader waarbinnen het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen. Deze bevoegdheid is overeenkomstig artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet. De Nota Grondprijzen wordt door het college vastgesteld. Uitgangspunt voor het grondprijsbeleid is dat bij de vaststelling van de grondprijzen wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. Zodoende incasseert de gemeente een reële marktprijs voor de grond en kunnen de grondopbrengsten worden geoptimaliseerd. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het in sommige gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen en maatwerk te leveren voor een specifieke ontwikkeling.

De Nota Grondprijzen is een openbaar stuk en wordt jaarlijks geactualiseerd.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt begonnen om de huidige (beleids)kaders voor het grondprijsbeleid te benoemen. Na de beleidsmatige inkadering worden in hoofdstuk 3 de diverse grondprijsmethodieken omschreven. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het grondprijsbeleid uiteengezet. Tot slot worden in de hoofdstukken 5 tot en met 8 de diverse grondprijzen in relatie tot de functies nader toegelicht.

## **2 Kaders**

### **2.1 Relevante wet- en regelgeving en beleidskaders**

#### **2.1.1 Verbod op staatssteun**

In artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU) zijn Europese staatssteunregels vastgelegd. De in juni 2016 vastgestelde Mededeling van de Europese Commissie inzake staatssteun bevat voorwaarden waaronder bij grondtransacties sprake is van marktconformiteit. Bij gronduitgiften kan ongeoorloofde staatssteun optreden bij niet-marktconform handelen. Om marktconformiteit te waarborgen kan de gemeente besluiten om competities uit te schrijven, gebruik te maken van benchmarking of pari passu transacties, dan wel zorg te dragen voor een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke deskundige kan zijn of haar taken uitvoeren zonder rekening te houden met het bestuurlijk gewenste resultaat van de waardebepaling.

#### **2.1.2 Aanbesteding**

Gronduitgifte valt op zichzelf niet onder het bereik van het Europese aanbestedingsrecht, tenzij sprake is van een overheidsopdracht. Indien dit wel het geval is dan moet er in principe worden aanbesteed.

#### **2.1.3 Omgevingswet**

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Een voor het grondbeleid belangrijk onderdeel vormen de bepalingen over kostenverhaal, opgenomen in afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Deze bepalingen bieden de gemeente instrumenten voor kostenverhaal op particuliere grondeigenaren indien er sprake is van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Het gaat dan om kosten van openbare voorzieningen, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast gaat het om kosten die bij de ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, zoals aankoop van grond, het slopen van oude bebouwing en de kosten omtrent planvorming. De wettelijke regeling voorziet in een verplicht karakter van kostenverhaal door de gemeente. Centrale rol hierin spelen de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. Het verhalen van kosten kan op twee manieren:

1. via een privaatrechtelijke overeenkomst (de “anterieure of posterieure overeenkomst”);
2. via een publiekrechtelijke heffing op grond van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan.

Het privaatrechtelijke kostenverhaal heeft daarbij de voorkeur van de wetgever boven het publiekrechtelijke kostenverhaal. Bij het opnemen van kostenverhaalsregels wordt voor het gehele gebied waarvoor het een wijziging van het omgevingsplan of een bopa gaat gelden een raming van de kosten en opbrengsten gemaakt. Hiermee vormen de kostenverhaalsregels de basis voor de bijdragen die particuliere eigenaren bij bouwplannen dienen te betalen. Bij het opnemen van dergelijk kostenverhaalsregels is naast de inbrengwaarde van de bestaande opstallen ook de waarde van de te ontwikkelen bouwplannen van belang. De grondprijzen in deze nota vormen de basis voor de input van deze waarde.

De Omgevingswet hanteert het principe bij kostenverhaal dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Een en ander betekent dat binnen een kostenverhaalsgebied de lasten worden verdeeld over bouwpercelen met bouwplannen naar rato van de opbrengstpotentie van die bouwpercelen. Deze opbrengstpotentie wordt mede bepaald aan de hand van de marktconforme waarde van grond, rekening houdend met de te realiseren bouwcategorie. Bij het bepalen van de waarde van de grond zijn marktprijzen en marktconformiteit centrale begrippen. In het kader van de Grondexploitatiewet is het aan de gemeente om die marktwaarde zo goed mogelijk te onderbouwen.

#### **2.1.4 Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur**

De gemeente wenst op een eerlijke en integere manier zaken doen. Om te voorkomen dat zij onbedoeld criminele activiteiten als witwassen, (belasting)fraude of drugshandel faciliteert. Hierdoor wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheden die de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen (Bibob) biedt. Ook bij vastgoedtransacties zal de gemeente gebruikmaken van het Bibob-instrumentarium wat in de “Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaarbestuur” is vastgesteld.

### **2.1.5 Gemeentelijke woonbeleid**

In juni 2020 is de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ vastgesteld. De Woonvisie 2020+ kent een opbouw aan de hand van een viertal thema's:

- balans in vraag en aanbod;
- wonen en zorg;
- alternatieve en flexibele woonvormen; en
- verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

In de woonvisie 2020+ vormen de behoefte van eigen inwoners het uitgangspunt. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar aansluiten. Daarbij is een van de belangrijkste ambities het realiseren van meer betaalbare woningen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden. Er is veel aandacht voor de segmenten sociale huur, sociale koop en middeldure huur. Bij nieuwbouwprojecten moet daarom een percentage van minimaal 35% sociale woningen gebouwd worden. 10% van de woningen moet een woningprijs in het lage middensegment hebben en 15% een woningprijs in het hoge middensegment. Verder is de ambitie om de komende jaren het woningaanbod voor ouderen en kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag te vergroten. Om aan alle woonbehoeften te voldoen, wordt ook de markt uitgedaagd om met vernieuwende woonconcepten te komen. Daarnaast is in de woonvisie aandacht voor duurzaamheid.

Ter uitvoering van de woonvisie is in oktober 2021 een Verordening Doelgroepen Woningbouw Nijkerk (doelgroepenverordening) opgesteld. De verordening bevat regels over prijsgrenzen van nieuwbouwwoningen en daaraan gekoppeld inkomensgrenzen voor doelgroepen die in aanmerking komen voor deze woningen. Daarnaast bevat de verordening instandhoudingstermijnen voor zowel betaalbare huur als koopwoningen. De percentages van woningbouwcategorieën zijn vastgelegd in de Verordening differentiatie woningbouw. Bij nieuwbouw moet voldaan worden aan het bouwen van woningen in de verschillende prijssegmenten (woningbouwcategorieën). Ook biedt de verordening mogelijkheden om bij kleinschalige woningbouw een afdracht te doen aan de bestemmingsreserve, zodat op een andere locatie sociale woningbouw kan worden gerealiseerd. Deze maatregelen moeten bijdrage aan de realisatie van voldoende betaalbare woningen.

### **2.1.6 Afspraken met corporaties**

De gemeente maakt doorgaans één keer per twee jaar prestatieafspraken met de corporaties en huurders-vertegenwoordiging. Daarin worden afspraken gemaakt over onder andere sloop, nieuwbouw, liberalisering en verkoop van woningen. Dit met als doel om voldoende woningen in de sociale huurvoorraad beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. Een sociale huurwoning heeft een maximale huur van € 879,66 per maand (prijsspeil 2024).

In het kader van passend toewijzen zijn corporaties verplicht om huishoudens met een 'laag inkomen' een huurwoning met een huur onder de € 650,43 per maand (een- en twee persoonshuishoudens) of € 697,07 per maand (grotere huishoudens) aan te bieden (prijsspeil 2024). In 2024 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 27.725,-
- Alleenwonend, wel AOW: € 27.225,-
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 37.625,-
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 36.675,-

Met de Woningstichting Nijkerk heeft de gemeente eind 2021 grondprijfsafspraken gemaakt. Hierbij is voor de grondgebonden huurwoningen een vaste kavelprijs overeengekomen van € 240,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar en voor de huurappartementen een grondprijs van 270,- per m<sup>2</sup> BVO. Deze grondprijzen gelden voor 2024. Het is de bedoeling om voor 2025 en verder hernieuwde afspraken te maken met de WSN.

### 3 Rekenmethodieken

Voor het bepalen van de grondprijs kunnen diverse methodieken gehanteerd worden. De uitgifte vindt meestal plaats door middel van verkoop van de gronden. De meest gebruikte methodieken zijn in willekeurige volgorde:

- kostprijsmethode;
- comparatieve methode;
- grondquote;
- residuele grondwaardemethode; en
- tender/openbare aanbesteding.

#### 3.1 Kostprijsmethode

In deze methodiek wordt gerekend vanuit de kostenkant van een grondexploitatie. Op basis van de kosten wordt berekend wat de gronden (minimaal) moeten opbrengen om een sluitende grondexploitatie te krijgen. Het voordeel van deze methode zijn dat de prijs relatief snel te bepalen is.

Nadelen van deze methode zijn:

- de berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is;
- de grondprijs kan sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken;
- de gemeente laat mogelijk winst liggen; er kunnen op deze wijze geen reserves worden gevormd voor het grondbedrijf, waar negatieve plannen uit gedekt kunnen worden.

#### 3.2 Comparatieve methode

De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond onder woningen, kantoren of bedrijven wordt gehanteerd. Deze vaste prijs komt tot stand op basis van bruikbare referenties en/of vergelijking met omliggende gemeenten. Voordelen van deze methode zijn:

- transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- een grondprijs is snel bepaald.

Nadelen van deze methode zijn:

- de berekende grondprijs houdt (mogelijk) geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is;
- de gemeente laat mogelijk winst liggen; op deze wijze kan geen reserves worden gevormd voor het grondbedrijf, waar negatieve plannen uit gedekt kunnen worden.

#### 3.3 Grondquote

De methodiek van de grondquote geeft de verhouding weer tussen de kavelprijs onder bijvoorbeeld een woning in relatie tot de Vrij-Op-Naam (VON)-waarde, exclusief BTW.

$$\text{Grondquote} = \frac{\text{Kavelprijs}}{\text{VON excl. BTW}}$$

Voordelen van deze methode zijn:

- transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- een grondprijs is snel bepaald, onderhandeling met marktpartijen is mogelijk niet aan de orde.

Nadeel van deze methode is dat de berekende grondprijs geen verband houdt met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dit tot een lagere bouwkwaliiteit leiden doordat het aandeel bouwkosten in de VON-waarde bij deze woning hoger zal zijn.



### **3.4 Residuele grondwaardeberekening**

De residuele grondwaardeberekening geeft inzicht in de opbouw van de kosten en opbrengsten en daarmee inzicht waar de winst zit. Een residuele waarde gaat uit van de marktwaarde<sup>1</sup> van een object. Deze marktwaarde wordt verminderd met de bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en een opslag voor winst en risico voor de ontwikkelaar. Wat resteert is de residuele waarde: de grondwaarde. Voordelen van deze methode zijn:

- transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- de onderhandelingspositie van beide partijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk "aan welke knoppen gedraaid kan worden".

Nadelen van deze methode zijn:

- elke situatie is anders, bij elke berekening is een verkenning van de markt noodzakelijk;
- kennis hebben van de methodiek en de input is een vereiste om de gevoeligheden van de berekening te beoordelen.

### **3.5 Tender/openbare aanbesteding**

Via een inschrijving kunnen ondernemingen/particulieren een prijs bieden voor de grond. De grond gaat naar de hoogste bidder of de partij met de beste verhouding tussen prijs en kwaliteit. De uiterste grens wordt opgezocht binnen de gestelde kaders van de gemeente waartegen de markt bereid is om de grond af te nemen.

### **3.6 Marktconforme grondprijzen**

In de Nota Grondprijzen 2024 is gekozen voor het hanteren van marktconforme grondprijzen, overeenkomstig de huidige wet- en regelgeving. Hier komt bij dat Europese en nationale regelgeving ook steeds meer het belang onderschrijft van marktconform prijsbeleid. Het past binnen de eisen die de Omgevingswet stelt en voorkomt staatsteun. De marktconforme grondprijzen zijn tot stand gekomen met behulp van voornoemde rekenmethodieken op basis van een onafhankelijk waardeadvies van Gloudemans. In de hoofdstukken 5 t/m 8 zijn op basis van een momentopname de grondprijzen voor 2024 bepaald.

### **3.7 Interne leveringen**

In 2016 zijn de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) aangepast. Dit heeft onder andere tot gevolg dat interne leveringen van grond binnen de gemeente niet meer tegen de marktwaarde mogen. Dergelijke leveringen, zoals bij het gerealiseerde zwembad in Spoorcamp, mogen voortaan alleen nog tegen kostprijs geschieden. De kostprijs zal per project en per fase waarin het project zich bevindt anders zijn. Dit zal in voorkomende gevallen worden gerapporteerd aan het bestuur.

---

<sup>1</sup> Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

## **4 Uitgangspunten Nota Grondprijzen**

### **4.1 Algemene uitgangspunten**

In 2024 is gekozen voor het hanteren van marktconforme grondprijzen. De grondprijzen zijn tot stand gekomen door een marktconforme grondwaarde te berekenen op basis van de daarvoor meest geëigende rekenmethodiek. Deze benadering geeft invulling aan een aantal doelstellingen:

- duidelijkheid naar het gemeentebestuur;
- eenduidig en transparant handelen naar verschillende partijen (particulieren, marktpartijen, etc.);
- vastlegging van uitgangspunten in onderhandelingsituaties;
- nakomen afspraken in het kader van de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ en van de provincie;
- Verordening Doelgroepen Woningbouw Nijkerk (doelgroepenverordening);
- vastlegging van grondprijzen die de input vormen voor de opstelling en actualisatie van grondexploitaties en kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan.

Uitgangspunten voor de berekening van de grondprijzen zijn bepaald aan de hand van de huidige wettelijke vereisten voor het bouwen van vastgoed.

Verder geldt dat alle genoemde grondprijzen in deze nota exclusief BTW, kosten koper zijn, uitgaande van de levering van bouwrijpe grond. Bij ABC- leveringen van gronden aan een ontwikkelaar geldt per leveringsakte een extra bijdrage van € 200,- exclusief BTW.

De grondprijs voor grondgebonden woningen wordt berekend over het aantal vierkante meters kaveloppervlak. De grondprijs voor de appartementen wordt berekend over het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) van het gehele gebouw inclusief bergingen, gangen, (nood)trappenhuizen, balkons, dakterrassen, galerijen, gemeenschappelijke ruimten, en dergelijke. De berekening wordt uitgevoerd conform NEN 2580. Eventueel gebouwde parkeervoorzieningen tellen niet meer in de berekening van het bruto vloeroppervlak.

De definitieve prijs wordt vastgesteld op basis van een definitieve verkaveling c.q. een definitief ontwerp. Indien noodzakelijk kan een voorlopige prijs worden vastgesteld op basis van een voorlopige verkaveling c.q. een voorlopig ontwerp.

Aan de genoemde prijzen in deze nota kunnen geen rechten worden ontleend voor een concrete uitgifte.

### **4.2 Termijn van afspraken**

De gemeente respecteert de bestaande overeenkomsten, voorbereidende gesprekken en lopende onderhandelingen om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd. Bij vaststelling van deze nota gelden voor nieuwe verkoopsituaties echter de nieuwe grondprijzen voor alle kopende partijen (ontwikkelaars, particulieren, etc.). Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

### **4.3 Herziening**

De Nota Grondprijzen wordt elk jaar herzien. Hierdoor kan normaliter tijdig worden gereageerd op marktontwikkelingen. Indien zich binnen een jaar substantiële marktontwikkelingen voordoen wordt hierover tussentijds gerapporteerd. Verder zal de feitelijke marktconforme waardebepaling steeds plaatsvinden op het moment van uitgifte.

## 5 Woningbouw

### 5.1 Inleiding

De woningbouw kan op verschillende wijze worden gecategoriseerd. Het grondprijnsbeleid wordt onderverdeeld in huur en koop. In de onderstaande paragrafen worden deze categorieën afzonderlijk toegelicht.

### 5.2 Huurwoningen

Voor de huurwoningen voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken gelden onderstaande grondprijzen voor 2024. De grondprijzen voor de huurwoningen zijn onderverdeeld in vier categorieën, namelijk:

- 1) *sociale huurwoningen* ≤ € 879,66 p/mnd;
- 2) *vrije sector middelduur laag huurwoningen* > € 879,66 p/mnd en ≤ € 991,05 p/mnd;
- 3) *vrije sector middelduur hoog huurwoningen* > € 991,05 p/mnd en ≤ € 1.211,28 p/mnd;
- 4) *vrije sector hoog huurwoningen* > € 1.211,28 p/mnd.

Voor de definitie van een sociale huurwoning wordt aangesloten bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), die tezamen met de Omgevingswet (Ow) vanaf 1 januari 2024 van kracht is.

*Sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; De termijn, bedraagt: ten minste tien jaar na ingebruikname;*

De bedoelde grens in de definitie is de zogenaamde liberalisatiegrens en deze ligt vanaf 1 januari 2024 op € 879,66 per maand.

Voor de categorisering van de huurwoningen is eveneens de aansluiting gezocht bij de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+.

#### 5.2.1 Sociale huurwoningen ≤ € 879,66 p/mnd

Deze categorie woningen kent een huurprijs per maand van maximaal € 879,66. De grondprijzen in deze categorie gelden voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken en zijn conform onderstaande tabel.

<b>1. Sociale huurwoningen ≤ € 879,66 per maand</b>	<b>Grondprijzen 2024 (excl. BTW)</b>
Grondgebonden woningen	€ 240,00 per/m <sup>2</sup>
Woonwagenstandplaatsen	€ 240,00 per/m <sup>2</sup>
Appartementen	€ 270,00 per/m <sup>2</sup>

Bij sociale huurwoningen geldt als uitgangspunt dat parkeren op maaiveld plaatsvindt (openbaar). Indien dit uitgangspunt bij een project vanuit stedenbouwkundig oogpunt onmogelijk is, dan zal maatwerk moeten worden geleverd en zal de vraag zich voordoen op welke wijze de gemeente en ontwikkelende partij een bijdrage willen plegen in de (gebouwde) parkeeroplossing.

#### 5.2.2 Vrije sector middelduur laag huurwoningen > € 879,66 p/mnd en ≤ € 991,05 p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een huurprijs tussen € 879,66 en maximaal € 991,05 per maand. Indien deze categorie aan de orde is bij een gemeentelijk project, dan volgt voor de bepaling van de grondprijs een onafhankelijke maatwerktaxatie.

### 5.2.3 Vrije sector middelduur hoog huurwoningen > € 991,05 p/mnd en ≤ € 1.211,28 p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een huurprijs tussen € 991,05 en maximaal € 1.211,28 per maand. Indien deze categorie aan de orde is bij een gemeentelijk project, dan volgt voor de bepaling van de grondprijs een onafhankelijke maatwerktaxatie.

### 5.2.4 Vrije sector hoog huurwoningen > € 1.211,28 p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een huurprijs vanaf € 1.211,28. Indien deze categorie aan de orde is bij een gemeentelijk project, dan volgt voor de bepaling van de grondprijs een onafhankelijke maatwerktaxatie.

## 5.3 Koopwoningen

Voor de koopwoningen voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoewelaken gelden onderstaande grondprijzen voor 2024. De grondprijzen voor de koopwoningen zijn onderverdeeld in vier categorieën, namelijk:

- 1) Sociale koopwoningen ( $\leq$  € 283.000,- VON-prijs);
- 2) Middelduur laag koopwoningen ( $>$  € 283.000,- en  $\leq$  € 346.000,- VON-prijs);
- 3) Middelduur hoog koopwoningen ( $>$  € 346.000,- en  $\leq$  € 461.500,- VON-prijs);
- 4) Dure koopwoningen ( $>$  € 461.500,- en geen maximale VON-prijs).

Voor de categorisering van de koopwoningen is ook de aansluiting gezocht bij de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ en de doelgroepenverordening met een prijspeilcorrectie naar 1 januari 2024.

De NHG-kostengrens stijgt per 1 januari 2024 van € 405.000 naar € 435.000. Deze grens is 6% hoger als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd, namelijk € 461.100 (was € 429.300 in 2023). Hierdoor vallen – bij het meefinancieren van minimaal 6% aan energiebesparende maatregelen – de prijscategorieën 1 t/m 3 onder de NHG-kostengrens.

### 5.3.1 Grondprijzen Doornsteeg fase 3

Op basis van de woningtypen binnen de proefverkaveling van plangebied Doornsteeg fase 3 heeft een onafhankelijk waarde-advies plaatsgevonden. Dit resulteert per 1 januari 2024 in de volgende grondprijzen per woningtype in de vrije sector.

<b>Doornsteeg fase 3 Woningtypen:</b>	<b>Grondprijzen 2024 (excl. BTW)</b>
Tussenwoning (middelduur laag)	€ 585,- per/m <sup>2</sup>
Tussenwoning (middelduur hoog)	€ 600,- per/m <sup>2</sup>
Tussenwoning (duur)	€ 610,- per/m <sup>2</sup>
Hoekwoning (middelduur, in rij met sociale tussenwoningen)	€ 540,- per/m <sup>2</sup>
Hoekwoning (middelduur)	€ 555,- per/m <sup>2</sup>
Hoekwoning (duur, zonder garage)	€ 555,- per/m <sup>2</sup>
Hoekwoning (duur, met garage)	€ 570,- per/m <sup>2</sup>
Twee-onder-een-kapwoning (duur)	€ 505,- per/m <sup>2</sup>
Twee-onder-een-kapwoning (duur, levensloopbestendig*)	€ 555,- per/m <sup>2</sup>
Vrijstaande woning (duur, projectmatig)	€ 530,- per/m <sup>2</sup>

Vrije kavel (duur, t.b.v. vrijstaande woning**)	€ 530,- per/m <sup>2</sup>
Rug-aan-rug-woning (middelduur laag)	€ 580,- per/m <sup>2</sup>
Patiowoning (middelduur hoog, levensloopbestendig*)	€ 555,- per/m <sup>2</sup>
Patiowoning (duur, levensloopbestendig*)	€ 570,- per/m <sup>2</sup>
Woonwagenstandplaats (vrije sector)	€ 530,- per/m <sup>2</sup>
Appartement (middelduur laag)	€ 655,- per/BVO
Appartement (middelduur hoog)	€ 620,- per/BVO
Appartement (duur)	€ 640,- per/BVO
Benedenwoning (middelduur laag)	€ 655,- per/BVO
Bovenwoning (middelduur laag)	€ 620,- per/BVO

\* Levensloopbestendige woningen zijn uitgerust met een compleet woonprogramma op de begane grond.

\*\* Bij vrije kavels kan een trapsgewijze relatieve afname per 500 m<sup>2</sup> gelden, waarbij van elke daaropvolgende 500 m<sup>2</sup> de prijs wordt gehalveerd (degressief stelsel). Dit betekent dat de 1e 500 m<sup>2</sup> een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m<sup>2</sup> een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m<sup>2</sup> een grondprijs van 25% en zo verder. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m<sup>3</sup> en/of met een bouwvlak groter dan 150 m<sup>2</sup>. Hiervoor geldt dat de eerste 750 m<sup>2</sup> een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m<sup>2</sup> wordt gestaffeld.

### 5.3.2 Grondprijzen Nijkerkerveen deelplan 3

Op basis van de woningtypen binnen proefverkaveling van plangebied Nijkerkerveen deelplan 3 heeft een onafhankelijk waarde-advies plaatsgevonden. Dit resulteert per 1 januari 2024 in de volgende grondprijzen per woning type in de vrije sector.

<b>Nijkerkerveen deelplan 3</b> <b>Woningtypen:</b>	<b>Grondprijzen 2024</b> <b>(excl. BTW)</b>
Tussenwoning (middelduur laag)	€ 555,- per/m <sup>2</sup>
Tussenwoning (middelduur hoog)	€ 570,- per/m <sup>2</sup>
Tussenwoning (duur)	maatwerk
Hoekwoning (middelduur laag)	€ 515,- per/m <sup>2</sup>
Hoekwoning (middelduur hoog)	€ 530,- per/m <sup>2</sup>
Hoekwoning (duur)	€ 530,- per/m <sup>2</sup>
Hoekwoning (zorgwoning)*	€ 555,- per/m <sup>2</sup>
Twee-onder-een-kapwoning (duur)	€ 480,- per/m <sup>2</sup>
Vrijstaande woning (duur, projectmatig, dorps woonmilieu)	€ 510,- per/m <sup>2</sup>

Vrijstaande woning (duur, projectmatig, landelijk woonmilieu)	€ 460,- per/m <sup>2</sup>
Vrije kavels (duur, t.b.v. vrijstaande woning <sup>**</sup> )	€ 500,- per/m <sup>2</sup>
Appartement (middelduur laag)	€ 620,- per/BVO
Appartement (middelduur hoog)	€ 585,- per/BVO
Appartement (duur)	€ 605,- per/BVO
Levensloopbestendige woning <sup>***</sup>	maatwerk

\* Een zorgwoning is een zelfstandige woning die geschikt is voor mensen met een beperking of voor ouderen.

\*\* Bij vrije kavels geldt kan een trapsgewijze relatieve afname per 500 m<sup>2</sup> gelden, waarbij van elke daaropvolgende 500 m<sup>2</sup> de prijs wordt gehalveerd (degressief stelsel). Dit betekent dat de 1e 500 m<sup>2</sup> een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m<sup>2</sup> een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m<sup>2</sup> een grondprijs van 25% en zo verder. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m<sup>3</sup> en/of met een bouwvlak groter dan 150 m<sup>2</sup>. Hiervoor geldt dat de eerste 750 m<sup>2</sup> een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m<sup>2</sup> wordt gestaffeld.

\*\*\* Levensloopbestendige woningen zijn uitgerust met een compleet woonprogramma op de begane grond. Indien hiervoor kavels worden uitgegeven, dan geldt een toeslag van 5% op de grondprijs van het van toepassing zijnde woningtype.

### **5.3.3 Afwijkende koop- en huurprijsgrenzen**

De in deze paragraaf genoemde koop- en huurprijsgrenzen zijn gebaseerd op de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk versie geldend vanaf 6 juli 2023. Voor sommige projecten zijn contractuele afspraken gemaakt, gekoppeld aan de verordening versie geldend vanaf 3 november 2021. Voor deze projecten kunnen afwijkende koop- en huurprijsgrenzen gelden. Dit is onder meer aan de orde voor project Nijkerkerveen, deelplan 3. Hiermee is bij de bepaling van de grondprijzen rekening gehouden.

### **5.3.4 Waarborgsom en afdracht sociale woningbouw**

In de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk is opgenomen dat in het geval van verrekening van verplichte aantallen woningbouwcategorieën tussen bouwplannen er voor de ontwikkelende partij sprake is van een waarborgsom voor de uitgestelde sociale huur- en koopwoningen. De waarborgsom per niet-gerealiseerde sociale huurwoning of sociale koopwoning bedraagt € 31.120 (prijsspeil per 1/1/2021). In het geval dat een ontwikkelende partij (onder voorwaarden) afziet van het verplichte aandeel sociale huur- en koopwoningen, dan is er sprake van een afdracht in de bestemmingsreserve voor sociale woningbouw. De hoogte van de afdracht is in beginsel gelijk aan de hoogte van de waarborgsom, wordt jaarlijks herzien door het college en opgenomen in de Nota Grondprijzen. Op prijspeil 1 januari 2024 gaat het om een bedrag van € 39.500.

## 6 Bedrijven

### 6.1 Bedrijventerreinen

Voor de Nijkerkse economie is het belangrijk (nieuwe)bedrijfslocaties te kunnen aanbieden. Op de bedrijventerreinen Arkerpoort en De Flier wordt hiervoor ruimte geboden.

#### 6.1.1 Arkerpoort

Als gevolg van de bocht in de Arkemheenweg rondom plan Corlaer ontstond ter hoogte van de Oude Rijn het plangebied Arkerpoort, welke is gelegen tussen de rijksweg A28, Arkemheenweg en de Verbindingsweg. In het bestemmingsplan Structuurweg 2e fase is dit plangebied bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Het plangebied Arkerpoort is zeer gunstig gelegen nabij afslag 8a Vathorst/Corlaer op de rijksweg A28.

<b>Arkerpoort</b>	<b>Grondprijzen 2024 (excl. BTW)</b>
Perceel binnenterrein	€ 230,- per/m <sup>2</sup>

#### 6.1.2 De Flier

Aan de zuidzijde van de kern Nijkerk aan de A28 ligt het bedrijventerrein De Flier. De snelweg en de op- en afrit vormen tezamen met de Verbindingsweg en de Arkemheenweg de westelijke en noordelijke begrenzing van het plangebied. Het bruto plangebied is ruim 40 hectare. Dit plangebied biedt ruimte aan lokale en regionale bedrijven met een verplaatsings- dan wel uitbreidingsbehoefte. Verder biedt het plangebied ruimte voor bedrijven uit de zogenaamde aandachtsgebieden, zodat in de vrijkomende ruimte een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Het vigerende bestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk voor dit plangebied is op 17 december 2015 door de raad vastgesteld en heeft nadien een onherroepelijke status verkregen.

<b>De Flier</b>	<b>Grondprijzen 2024 (excl. BTW)</b>
Percelen aan zichtzone A28	€ 320,- per/m <sup>2</sup>
Percelen aan Verbindingsweg	€ 275,- per/m <sup>2</sup>
Percelen aan Hart- en Hoofdstraat	€ 245,- per/m <sup>2</sup>
Overige/incourante percelen	maatwerk

## **7 Kantoren en maatschappelijke voorzieningen**

### **7.1 Algemeen**

In plan Corlaer, deelplan Spoorkamp 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase heeft de gemeente de beschikking over percelen bouwterrein voor bijzondere doeleinden. Deze percelen bouwterrein zijn bedoeld voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor deze functies nader toegelicht.

### **7.2 Kantoren/maatschappelijke voorzieningen (gebouwd)**

#### **7.2.1 Grondprijzen**

Voor bouwpercelen ten behoeve van kantoren geldt in 2024 de taxatiewaarde op het moment van uitgifte. Dit betreft maatwerk.

### **7.3 Maatschappelijke voorzieningen (gebouwd)**

#### **7.3.1 Algemeen**

De maatschappelijke voorzieningen zijn ingedeeld in twee categorieën namelijk (1) gronden voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en (2) gronden voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Hiervoor gelden vaste grondprijzen per/m<sup>2</sup> kavel. Als de Floor Space Index (FSI) groter is dan 1, dan wordt de grondprijs berekend per/m<sup>2</sup> BVO.

#### **7.3.2 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk**

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt primair verstaan sociaal, cultureel en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (vaak verenigingen en stichtingen):

- onderwijsinstellingen;
- sociale voorzieningen;
- medische voorzieningen zonder winstoogmerk;
- culturele voorzieningen;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

Voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk geldt in 2024 een vaste grondprijs van € 190,- per/m<sup>2</sup>.

#### **7.3.3 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk**

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi-)commercieel geëxploiteerd. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, praktijken voor huisartsen, tandartsen, fysiotherapie en apotheken.

Voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk geldt in 2024 de taxatiewaarde op het moment van uitgifte. Dit betreft maatwerk.



## 8 Snippergroen en overige ondergeschikte percelen

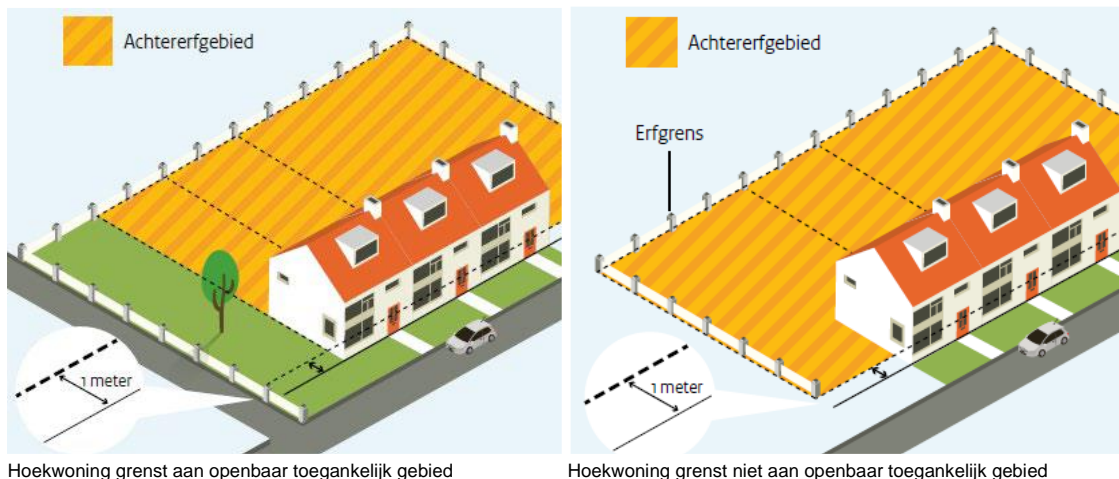
### 8.1 Algemeen

De uitgifte van snippergroen en overige ondergeschikte percelen is geregeld in het Handboek Groen. Met overige ondergeschikte percelen wordt bedoeld percelen grond die te klein zijn voor een zelfstandig bouwperceel en als gevolg daarvan ondergeschikt zijn aan een aangrenzend perceel.

Incidentele aanvragen om gedeelten openbaar groen te mogen kopen t.b.v. aangrenzende percelen worden in eerste instantie getoetst aan het Handboek Groen. Indien geen sprake is van structuur groen maar van snippergroen, dan is de gemeente bereid mee te werken aan de verkoop van dat groen aan particulieren, woningbouwcorporaties of andere partijen.

### 8.2 Snippergroen en overige ondergeschikte percelen

Voor jaartal 2024 wordt bij de bepaling van de grondprijs voor snippergroen een uitsplitsing naar achtererfgebied en voorerfgebied gemaakt, conform de definities zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit omdat in het achtererfgebied de gebruiksmogelijkheden groter zijn dan in het voorerfgebied en vergroting van het achtererfgebied meer in waarde toevoegt. Zie onderstaande afbeeldingen voor voorbeelden waarbij het geel gearceerde gedeelte als achtererfgebied geldt en de niet gearceerde gedeelte als voorerfgebied.



Voor jaartal 2024 geldt voor snippergroen in het zij- en achtererfgebied een grondprijs van € 265,- per/m<sup>2</sup>, mits hier vergunningsvrije bebouwingmogelijkheden aanwezig zijn. Als er zeer beperkte bebouwingmogelijkheden zijn, dan geldt een grondprijs van € 132,50,- per/m<sup>2</sup>. Voor het voorerfgebied, met zeer beperkte vergunningsvrije bebouwingmogelijkheden, wordt tevens uitgegaan van € 132,50,- per m<sup>2</sup>. Verder geldt een minimum transactiebedrag van € 2.000,-.

Vornoemde grondprijzen gelden bij een maximale perceeloppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Voor percelen gelegen binnen de bebouwde kom met een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> en percelen gelegen buiten de bebouwde kom geldt de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald door team Grondzaken eventueel in combinatie met een taxatieadvies van een deskundig taxateur. Indien verzoeken om snippergroen te mogen kopen betrekking hebben op gronden binnen een nog lopende grondexploitatie, dan geldt de grondprijs die gelijk is aan de gehanteerde uitgifteprijs voor de aangrenzende bouwkaavel. De gemeente sluit geen nieuwe huurovereenkomsten voor snippergroen en/of overige ondergeschikte percelen.

De grondprijs voor percelen ≤ 20 m<sup>2</sup> ten behoeve van nutsvoorzieningen is per 2023 vastgesteld op € 270,- p/m<sup>2</sup> met een minimum transactiebedrag van € 3260,-.