

Nota Grondprijzen 2025
Gemeente Nijkerk



Inhoud

NOTA GRONDPRIJZEN 2025	1
SAMENVATTING	3
1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING.....	4
1.2 BESTUURLIJKE OVERWEGINGEN	4
1.3 LEESWIJZER.....	4
2 KADERS	5
2.1 RELEVANTE WET- EN REGELGEVING EN BELEIDSKADERS	5
2.1.1 <i>Verbod op staatssteun</i>	5
2.1.2 <i>Aanbesteding</i>	5
2.1.3 <i>Omgevingswet</i>	5
2.1.4 <i>Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur</i>	5
2.1.5 <i>Gemeentelijke woonbeleid</i>	6
2.1.6 <i>Afspraken met corporaties</i>	7
3 REKENMETHODIEKEN	7
3.1 KOSTPRIJSMETHODE	7
3.2 COMPARATIEVE METHODE	8
3.3 GRONDQUOTE	8
3.4 RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING	8
3.5 TENDER/OPENBARE AANBESTEDING	8
3.6 MARKTCONFORME GRONDPRIJZEN	9
3.7 INTERNE LEVERINGEN	9
4 UITGANGSPUNTEN NOTA GRONDPRIJZEN	10
4.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	10
4.2 TERMIJN VAN AFSPRAKEN	10
4.3 HERZIENING	10
5 WONINGBOUW	11
5.1 INLEIDING	11
5.2 HUURWONINGEN	11
5.2.1 <i>Sociale huurwoningen ≤ € 900,07 p/mnd</i>	11
5.2.2 <i>Vrije sector middelduur laag huurwoningen > € 900,07 p/mnd en ≤ € 1.033,66 p/mnd</i>	11
5.2.3 <i>Vrije sector middelduur hoog huurwoningen > € 1.033,66 p/mnd en ≤ € 1.263,36 p/mnd</i>	12
5.2.4 <i>Vrije sector hoog huurwoningen > € 1.263,36 p/mnd</i>	12
5.3 KOOPWONINGEN.....	12
5.3.1 <i>Betaalbare koopconstructies en sociale koopregelingen</i>	12
5.3.2 <i>Grondprijzen Doornsteeg fase 3</i>	12
5.3.3 <i>Grondprijzen Nijkerkerveen deelplan 3</i>	13
5.3.4 <i>Afwijkende koop- en huurprijsgrenzen</i>	14
5.3.5 <i>Waarborgsom en afdracht sociale woningbouw</i>	14
6 BEDRIJVEN	15
6.1 BEDRIJVENTERREINEN	15
6.1.1 <i>Arkerpoort</i>	15
6.1.2 <i>De Flier</i>	15
7 KANTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	16
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
8 SNIPPERGROEN EN OVERIGE ONDERGESCHIKTE PERCELEN	17
8.1 ALGEMEEN	17
8.2 SNIPPERGROEN EN OVERIGE ONDERGESCHIKTE PERCELEN	17

Samenvatting

Jaarlijks worden de grondprijzen van de gemeente geactualiseerd. De Nota Grondprijzen 2025 vormt de basis voor de in 2025 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 waarde berekening;
- 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 2025 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 2024+ (of voorgaande, nog relevante visie) 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 2025 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 grondprijnsbeleid 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 grondprijnsbeleid te benoemen. Na de beleidsmatige inkadering worden in hoofdstuk 3 de diverse grondprijsmethodieken omschreven. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het grondprijnsbeleid 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 waardebeoordeling.

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 dergelijke 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 te 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 Bibob gemeente Nijkerk” is vastgesteld.

2.1.5 Gemeentelijke woonbeleid

Op 28 november 2024 is de Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+ vastgesteld. Deze kent een opbouw aan de hand van een drietal thema's:

- Een grote woningbouw- opgave;
- Balans in vraag en aanbod;
- Alternatieve en flexibele woonvormen.

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt onverminderd hoog gebleven. Daarnaast is landelijke wetgeving in de maak, zodat er meer sturing komt op de woningbouwontwikkeling bij gemeenten (zowel kwantitatief als kwalitatief).

Bij het programmeren van woningbouw streven we in beginsel naar differentiatie en variatie. De bestaande woningvoorraad is redelijk eenzijdig door een groot aandeel grondgebonden gezinswoningen. Verschillende doelgroepen worden hierdoor onvoldoende bediend. In nieuwbouwprojecten moet daarom naast differentiatie van prijsklassen ook aandacht zijn voor variatie in woningtypen. Zoals kleinere woningen voor éénpersoonshuishoudens, woningtypen waarmee ouderen verleid worden te verhuizen en woonconcepten op het gebied van wonen en zorg.

Het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen wordt gecontinueerd ten opzichte van de Woonvisie 2020+. Maximaal 5% hiervan kan ingezet worden voor sociale koop, maar dan moeten de woningen wel een reële verhouding tot de marktwaarde hebben. Daarnaast moet minimaal 10% van de totale woningbouwopgave bestaan uit woningen in het middensegment laag en 22% in het middensegment hoog (huur en koop). Voor de bovengrens van middelduur sluiten we nu aan bij landelijke prijsgrenzen, namelijk de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen (€405.000, prijspeil 2025) en de grens voor 186 wws punten voor middeldure huur (€ 1.184,82, prijspeil 2025). Tot slot is er ruimte voor maximaal 33% woningen in het dure segment (huur en koop).

Er spelen belangen van eigenaren en omwonenden. De opgave om aan specifieke woningbehoeften te voldoen is bij binnenstedelijke locaties groot. Binnenstedelijke locaties zijn in de regel aantrekkelijk voor senioren, bijvoorbeeld omdat deze in de nabijheid van zorginstellingen of andere voorzieningen liggen. Bij binnenstedelijke locaties kan daarom maatwerk gewenst zijn. Dan is er een bereidheid om af te wijken van de vereiste percentages. Dit onder de voorwaarden dat in het plan ingezet wordt op:

- Realisatie van ruimtelijke kwaliteit
- Realisatie van andere maatschappelijke doelen
- Extra inzet op senioren
- Extra inzet op zorg

Verder geldt dat er bij grote projecten (>100 woningen) een aandeel van 5% middeldure "huur" in het aantal woningen wordt verplicht. Dit betekent dat de overige woningen in de categorie middeldure woningen in de koop kunnen worden verkocht.

Bij de oplevering van nieuwe sociale en middeldure koopwoningen wordt er een zelfbewoningsplicht voor de duur van 5 jaar gehanteerd.

De instandhoudingstermijn is per marktsegment:

- Sociale huur: minimaal 40 jaar
- Middeldure huur: minimaal 10 jaar
- Sociale- en middeldure koop: minimaal 2 jaar

Meerdere projecten waar de gemeente gronden uitgeeft, vallen nog onder de kaders en uitgangspunten van de Woonvisie 2020+. Het nieuwe woonbeleid heeft voor deze projecten geen terugwerkende kracht. Dit betekent onder meer dat binnen deze projecten afwijkende prijsgrenzen van toepassing zijn in relatie tot de Woonvisie 2024+. Het voorgaande geldt bijvoorbeeld voor projecten Nijkerkerveen, deelplan 3 en Doornsteeg fase 3.

2.1.6 Afspraken met corporaties

De gemeente maakt periodiek 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 € 900,07 per maand (prijspeil 2025).

In het kader van passend toewijzen zijn corporaties verplicht om huishoudens met een 'laag inkomen' een huurwoning met een huur onder de € 682,96 per maand (een- en twee persoonshuishoudens) of € 731,93 per maand (grotere huishoudens) aan te bieden (prijspeil 2025). In 2025 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 28.375,-
- Alleenwonend, wel AOW: € 27.775,-
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 38.500,-
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 37.350,-

Begin 2025 heeft de gemeente grondprijzafspraken gemaakt met Woningstichting Nijkerk (WSN). Daarbij is de keuze gemaakt om voor sociale woningen een grondprijs per wooneenheid te hanteren in plaats van een prijs per vierkante meter kavel (bij grondgebonden woningen) of bruto vloeroppervlakte (bij appartementen). Deze benadering biedt meer duidelijkheid en voorspelbaarheid voor zowel de gemeente, de WSN als ontwikkelaars. Zo is de koopsom van deze categorie eenvoudiger te berekenen. Ook zal in beperkte mate sprake zijn van bijstellingen van de koopsom in aanloop naar en/of na contractvorming.

Bij de afspraak met de WSN is voor de grondgebonden sociale huurwoningen een vaste grondprijs overeengekomen van € 27.000,- per wooneenheid en voor de sociale huurappartementen een vaste grondprijs van € 20.500,- per wooneenheid. Deze grondprijzen gelden voor de verkoop en levering van gronden in 2025. Partijen hebben ook afspraken gemaakt over de wijze van indexering van de genoemde eenheidsprijzen. De nieuwe methodiek heeft geen terugwerkende kracht. Dit betekent dat de nieuwe methodiek bijvoorbeeld niet van toepassing is bij grondverkoop waarbij reeds een overeenkomst is getekend of bij verkopen waarbij de kaders/uitgangspunten voor de grondprijs al zijn gedeeld. Het is de bedoeling om de nieuwe methodiek in 2027 gezamenlijk te evalueren.

3 Rekenmethodieken

Voor het bepalen van de grondprijs kunnen diverse methodieken gehanteerd worden. De uitgifte vindt meestal plaats door middel van de 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 is dat de prijs relatief snel te bepalen is.

Nadelen van deze methode zijn:

- de berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaaarde 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 m² 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 kunnen 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 bouwkwaliteit 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 marktwaarde¹ 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 bieder 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.

¹ 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.

3.6 Marktconforme grondprijzen

In de Nota Grondprijzen 2025 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 2025 bepaald.

3.7 Interne leveringen

In 2016 en 2023 zijn de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)) aangepast. De aanpassing van 2016 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 Spoorkamp, 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.

4 Uitgangspunten Nota Grondprijzen

4.1 Algemene uitgangspunten

In 2025 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 2024+ 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 € 300,- 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)trappenhuisen, balkons, dakterrassen, galerijen, gemeenschappelijke ruimten, en dergelijke. De berekening wordt uitgevoerd conform NEN 2580. Eventueel gebouwde parkeervoorzieningen tellen niet mee 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 grondprijsbeleid 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 2025. De grondprijzen voor de huurwoningen zijn onderverdeeld in vier categorieën, namelijk:

- 1) sociale huurwoningen $\leq$ € 900,07 p/mnd;
- 2) vrije sector middelduur laag huurwoningen $>$ € 900,07 p/mnd en $\leq$ € 1.033,66 p/mnd;
- 3) vrije sector middelduur hoog huurwoningen $>$ € 1.033,66 p/mnd en $\leq$ € 1.263,36 p/mnd;
- 4) vrije sector hoog huurwoningen $>$ € 1.263,36 p/mnd.

Voor de definitie van een sociale huurwoning wordt aangesloten bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), die tezamen met de Omgevingswet (Ow) sinds 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 zoals beschreven in de definitie ligt vanaf 1 januari 2025 op € 900,07 per maand. Voor de categorisering van de huurwoningen is de aansluiting gezocht bij de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ en de daarbij behorende Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk (geldend van 7 juli 2023). Voornoemde kaders zijn namelijk relevant voor de projecten waar de gemeente momenteel gronden uitgeeft, waaronder Nijkerkerveen, deelplan 3 en Doornsteeg fase 3.

5.2.1 Sociale huurwoningen $\leq$ € 900,07 p/mnd

Deze categorie woningen kent een huurprijs per maand van maximaal € 900,07. Zoals eerder in deze nota beschreven is er in 2025 voor gekozen, in overleg met de WSN, om voor sociale woningen en appartementen een grondprijs per eenheid te hanteren in plaats van een prijs per vierkante meter.

De grondprijzen in deze categorie gelden voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken en zijn conform onderstaande tabel.

1. Sociale huurwoningen $\leq$ € 900,07 per maand	Grondprijzen 2025 (excl. BTW)
Grondgebonden woningen	€ 27.000,00 per wooneenheid
Appartementen	€ 20.500,00 per wooneenheid

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 partijen een bijdrage willen plegen in de (gebouwde) parkeeroplossing.

5.2.2 Vrije sector middelduur laag huurwoningen $>$ € 900,07 p/mnd en $\leq$ € 1.033,66 p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een huurprijs tussen € 900,07 en maximaal € 1.033,66 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 > € 1.033,66 p/mnd en ≤ € 1.263,36 p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een huurprijs tussen € 1.033,66 en maximaal € 1.263,36 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 > € 1.263,36 p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een huurprijs vanaf € 1.263,36 . 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 Hoevelaken gelden onderstaande grondprijzen voor 2025. De grondprijzen voor de koopwoningen zijn onderverdeeld in vier categorieën, namelijk:

- 1) Sociale koopwoningen (≤ € 289.500,- VON-prijs);
- 2) Middelduur laag koopwoningen (> € 289.500,- en ≤ € 356.000,- VON-prijs);
- 3) Middelduur hoog koopwoningen (> € 356.000,- en ≤ € 477.000,- VON-prijs);
- 4) Dure koopwoningen (> € 477.000,- 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 2025.

De NHG-kostengrens stijgt per 1 januari 2025 van € 435.000 naar € 450.000. Deze grens is 6% hoger als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd, namelijk € 477.100 (was € 461.100 in 2024). Hierdoor vallen – bij het meefinancieren van minimaal 6% aan energiebesparende maatregelen – de prijscategorieën 1 t/m 3 onder de NHG-kostengrens.

5.3.1 Betaalbare koopconstructies en sociale koopregelingen

Om het kopen van een woning toegankelijker te maken, wordt in toenemende mate gebruikgemaakt van betaalbare koopconstructies en sociale koopregelingen. Voorbeelden hiervan zijn KoopGarant en KoopStart. Bij gebruikmaking van een dergelijke regeling kan een woning met een aanzienlijke korting op de marktwaarde worden aangekocht, waardoor de woning betaalbaarder wordt. Op het moment dat deze weer wordt verkocht, garandeert de woningcorporatie of projectontwikkelaar dat zij de woning weer terugkopen (bij KoopGarant). Hierbij delen zij mee in de winst of het verlies. Deze korting vermindert de initiële opbrengst van de woning, wat direct invloed heeft op de berekening van de residuele grondwaarde. Bij een residuele berekening wordt de grondwaarde bepaald door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de stichtingskosten. Omdat de verkoopprijs van de woning door KoopGarant of Koopstart lager is, resulteert dit in een lagere opbrengstwaarde.

Met de opkomst van betaalbare koopconstructies en sociale koopregelingen, overweegt de gemeente een passende benadering voor de berekening van de grondprijs. Afhankelijk van de ontwikkelingen zal op termijn een concrete uitwerking worden opgenomen in de Nota Grondprijzen. Tot die tijd wordt maatwerk toegepast en zal per situatie worden bepaald wat de meest geschikte aanpak is.

5.3.2 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 2025 in de volgende grondprijzen per woningtype in de vrije sector.

Doornsteeg fase 3 Woningtypen:	Grondprijzen 2025 (excl. BTW)
Tussenwoning (middelduur laag)	€ 625,- per/m ²
Tussenwoning (middelduur hoog)	€ 645,- per/m ²

Tussenwoning (duur)	€ 660,- per/m ²
Hoekwoning (middelduur, in rij met sociale tussenwoningen)	€ 580,- per/m ²
Hoekwoning (middelduur)	€ 595,- per/m ²
Hoekwoning (duur, zonder garage)	€ 595,- per/m ²
Hoekwoning (duur, met garage)	€ 610,- per/m ²
Twee-onder-een-kapwoning (duur)	€ 530,- per/m ²
Twee-onder-een-kapwoning (duur, levensloopbestendig*)	€ 585,- per/m ²
Vrijstaande woning (duur, projectmatig)	€ 575,- per/m ²
Vrije kavel (duur, t.b.v. vrijstaande woning**)	€ 575,- per/m ²
Rug-aan-rug-woning (middelduur laag)	€ 625,- per/m ²
Patiowoning (middelduur hoog, levensloopbestendig*)	€ 595,- per/m ²
Patiowoning (duur, levensloopbestendig*)	€ 610,- per/m ²
Woonwagenstandplaats (vrije sector)	€ 575,- per/m ²
Appartement (middelduur laag)	€ 730,- per/BVO
Appartement (middelduur hoog)	€ 680,- per/BVO
Appartement (duur)	€ 695,- per/BVO
Benedenwoning (middelduur laag)	€ 730,- per/BVO
Bovenwoning (middelduur laag)	€ 680,- per/BVO

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

** Bij vrije kavels kan een trapsgewijze relatieve afname per 500 m² gelden, waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd (degressief stelsel). Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

5.3.3 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 2025 in de volgende grondprijzen per woning type in de vrije sector.

Nijkerkerveen deelplan 3 Woningtypen:	Grondprijzen 2025 (excl. BTW)
Tussenwoning (middelduur laag)	€ 595,- per/m ²

Tussenwoning (middelduur hoog)	€ 610,- per/m ²
Tussenwoning (duur)	maatwerk
Hoekwoning (middelduur laag)	€ 550,- per/m ²
Hoekwoning (middelduur hoog)	€ 565,- per/m ²
Hoekwoning (duur)	€ 565,- per/m ²
Twee-onder-een-kapwoning (duur)	€ 505,- per/m ²
Vrijstaande woning (duur, projectmatig, dorps woonmilieu)	€ 555,- per/m ²
Vrijstaande woning (duur, projectmatig, landelijk woonmilieu)	€ 505,- per/m ²
Vrije kavels (duur, t.b.v. vrijstaande woning**)	€ 545,- per/m ²
Appartement (middelduur laag)	€ 695,- per/BVO
Appartement (middelduur hoog)	€ 645,- per/BVO
Appartement (duur)	€ 660,- per/BVO

* 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 m² gelden, waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd (degressief stelsel). Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

5.3.4 Afwijkende koop- en huurprijsgrenzen

De in deze paragraaf genoemde koop- en huurprijsgrenzen zijn gebaseerd op de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk versie geldend vanaf 7 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. Ditzelfde geldt voor projecten die vallen onder de nieuwe Woonvisie 2024+. Hiermee is bij de bepaling van de grondprijzen rekening gehouden.

5.3.5 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 2025 gaat het om een bedrag van € 43.000.

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.

Arkerpoort	Grondprijzen 2025 (excl. BTW)
Perceel binnenterrein	€ 255,- per/m ²

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. Dit bestemmingsplan is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 onderdeel geworden van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Nijkerk.

De Flier	Grondprijzen 2025 (excl. BTW)
Percelen aan zichtzone A28	€ 350,- per/m ²
Percelen aan Verbindingsweg	€ 295,- per/m ²
Percelen aan Hart- en Hoofdstraat	€ 265,- per/m ²
Overige/incourante percelen	maatwerk

7 Kantoren en maatschappelijke voorzieningen

7.1 Algemeen

In plan Corlaer, deelplan Spoorkamp 1^e en 2^e 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 2025 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/m² kavel. Als de Floor Space Index (FSI) groter is dan 1, dan wordt de grondprijs berekend per/m² 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 2025 een vaste grondprijs van € 195,- per/m².

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 2025 de taxatiewaarde op het moment van uitgifte. Dit betreft maatwerk.

8 Snippergroen en overige ondergeschikte percelen

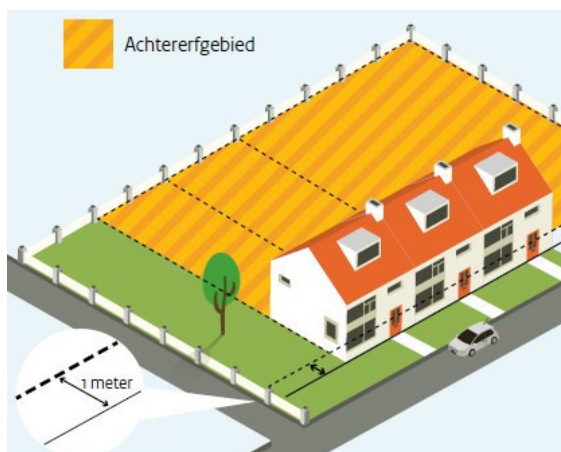
8.1 Algemeen

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.

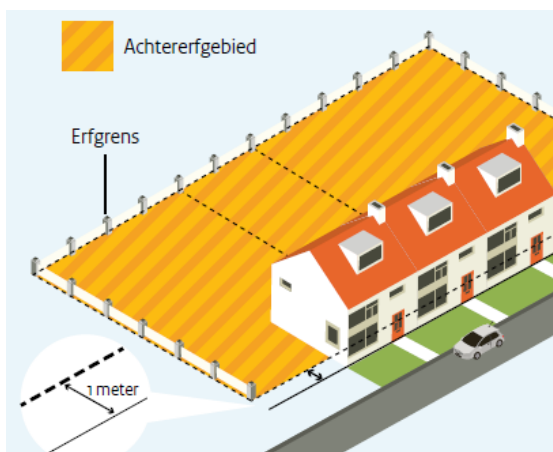
Incidentele aanvragen om gedeelten openbaar groen te mogen kopen t.b.v. aangrenzende percelen worden in eerste instantie getoetst aan het Handboek Groen. Indien geen sprake is van structuur groen maar van snippergroen, dan is de gemeente bereid mee te werken aan de verkoop van dat groen aan particulieren,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

8.2 Snippergroen en overige ondergeschikte percelen

Voor het jaartal 2025 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.



Hoekwoning grenst aan openbaar toegankelijk gebied



Hoekwoning grenst niet aan openbaar toegankelijk gebied

Voor het jaartal 2025 geldt voor snippergroen in het zij- en achtererfgebied een grondprijs van € 280,- per/m², mits hier vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn. Als er zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden zijn, dan geldt een grondprijs van € 140,00,- per/m². Voor het voorerfgebied, met zeer beperkte vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden, wordt tevens uitgegaan van € 140,00,- per m². Verder geldt een minimum transactiebedrag van € 2.000,-.

Voornoemde grondprijzen gelden bij een maximale perceeloppervlakte van 100 m². Voor percelen gelegen binnen de bebouwde kom met een grotere oppervlakte dan 100 m² 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 m² ten behoeve van nutsvoorzieningen is per 2025 vastgesteld op € 270,- p/m² met een minimum transactiebedrag van € 3400,-.