

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1091151
Uw e-mailadres		Bijlage	1
Datum	15 december 2020	Behandeld door	J. Eekhuis
Onderwerp	Nota grondprijsbeleid 2021	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u ter informatie een exemplaar van de Nota grondprijsbeleid 2021. Deze Nota grondprijsbeleid vormt een richtlijn voor de in dat kalenderjaar uit te geven bouwgrond, waarbij marktconformiteit van de grondprijzen de grondslag vormt. Een externe register taxateur heeft de marktconforme grondprijzen getaxeerd.

Marktconforme grondprijzen is een wettelijke verplichting

Bij het opstellen van de Nota Grondbeleid 2021 is gekozen voor het hanteren van marktconforme grondprijzen, overeenkomstig de huidige wet- en regelgeving. Hier komt bij dat ook Europese en nationale regelgeving het belang onderschrijft van marktconform prijsbeleid. Het past binnen de eisen die de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) stelt en voorkomt staatsteun. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel. Een en ander houdt in dat gemeenten hun gronden tegen marktwaarde moeten verkopen. Indien de gemeente gronden verkoopt onder de marktwaarde dan kan de gegeven 'korting' gezien worden als staatssteun.

Situatie woningmarkt

In het afgelopen jaar zijn ondanks de wereldwijde COVID-19-pandemie de transactieprijzen van bestaande koopwoningen in Nederland gemiddeld met 11,6% gestegen. Voor de regio Amersfoort lag dit percentage iets lager op 10,6% (bron: NVM transactiecijfers 3^e kwartaal). Het is meer dan 20 jaar geleden dat deze prijsontwikkeling in een jaar tijd zo hoog was. Op de nieuwbouwmarkt is volgens het NVM sprake van een prijsstijging van 9% ten opzichte van een jaar geleden. Deze stijging ligt lager dan bestaande bouw. Zowel makelaars als ontwikkelaars signaleren een afnemend animo voor

nieuwbouw in het hoge prijssegment en een toename van de populariteit van het lagere prijssegment. Deze trend doet zich breed in Nederland voor. Uit de NVM-cijfers blijkt dat de woningmarkt op een hoog niveau is gebleven. Er is met gemiddelde verkooptijd van 26 dagen in de regio Amersfoort sprake van een zeer korte verkooptijd. De voornaamste kracht achter de groeiende woningmarkt is de historisch lage hypotheekrente. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar.

Grondprijzen huurwoningen

In de Nota grondprijsbeleid 2021 zijn vier prijscategorieën voor huurwoningen opgenomen, te weten:

- 1) *sociale huurwoningen* $\geq 633,25$ en $\leq € 752,33$ p/mnd;
- 2) *vrije sector middelduur laag huurwoningen* $> € 752,33$ p/mnd en $< € 900,-$ p/mnd;
- 3) *vrije sector middelduur hoog huurwoningen* $> € 900,-$ p/mnd en $< € 1.100,-$ p/mnd;
- 4) *vrije sector hoog huurwoningen* $> € 1.100,-$ p/mnd.

Voor de categorisering van de huurwoningen is de aansluiting gezocht bij de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+. Wel zijn deze maximale huursommen van de afzonderlijke prijscategorieën aangepast aan de hand van de prijsstijgingen van het afgelopen jaar. Categorie 1 is aangepast naar de gewijzigde huurliberalisatiegrens per 1 januari 2021, welke een maximaal huurbedrag van € 752,33 per maand bedraagt. De prijscategorieën 2 t/m 4 zijn aangepast aan de hand gepubliceerde cijfers van de NVM (+2,4%) en het CBS (+3%). Voor deze prijscategorieën worden de maximale huursommen met € 25,- p/mnd verhoogd, derhalve voor prijscategorie 2 van € 875,- naar € 900,- en voor prijscategorie 3 van € 1.075,- naar € 1.100,-.

Vanwege de behoefte aan sociale huurwoningen is de in het verleden gehanteerde vaste kavelprijs in 2017 voor deze woningen vervangen door een vaste grondprijs per/m². Met de woningcorporaties is per 2017 deze grondprijs in de prestatieafspraken 2017 voor een periode van 5 jaar vastgelegd. Hierbij is eveneens overeengekomen dat deze grondprijs jaarlijks wordt geïndexeerd overeenkomstig het betreffende huurprijsplafond. Reden van de keuze vaste grondprijs per/m² was dat de behoefte aan kleinere woningen met een lagere huurprijs ook gaat leiden tot woningen met minder volume en een kleiner kaveloppervlak, waardoor een grondprijs per/m² meer te rechtvaardigen is. De grondprijs per/m² voor grondgebondenwoningen is per 2021 bepaald op € 188,50 p/m² en voor de sociale huurappartementen betreft dit een grondprijs van € 265,50- per/m² BVO.

Grondprijzen koopwoningen

In het afgelopen jaar zijn voor alle woningbouwcategorieën in de regio Amersfoort de transactieprijzen gestegen. De hoekwoningen stegen het hardst met gemiddeld 13,4% en de vrijstaande woningen het minst met gemiddeld 2,1%. Op basis van recente bouwkostenindexcijfers van Kenniscentrum BdB en IGG is op te merken dat de bouwkosten in 2020 zijn gestabiliseerd.

Per 2021 zijn de bandbreedtes van de prijscategorieën voor de woningen in lijn gebracht met de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+. Voor de categorie goedkope koopwoningen is het prijsniveau van $\leq € 200.000,-$ (2020) verhoogd in lijn met de procentuele stijging van de huurliberalisatiegrens (2,1%). Ten opzichte van de marktwaarde van deze categorie is deze te laag geprijsd. De gemeente beoogt hiermee starters te stimuleren om toe te treden tot de woningmarkt. Per 2021 worden de onderstaande prijscategorieën gehanteerd:

- 1) Goedkope koopwoningen ($\leq € 204.000,-$ VON prijs);
- 2) Middel duur laagwoningen ($> € 204.000,-$ en $\leq € 260.000,-$ VON prijs);
- 3) Middel duur hoog koopwoningen ($> € 260.000,-$ en $\leq € 344.500,-$ VON prijs);

4) Vrije sector koopwoningen (> € 344.500,- en geen maximale VON prijs).

De NHG-kostengrens stijgt per 1 januari 2021 van € 310.000 naar € 325.000. Als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd is de grens 6% hoger, namelijk € 344.500. Hierdoor vallen bij mee financiering van minimaal 6% aan energiebesparende maatregelen de prijscategorieën 1 t/m 3 onder de NHG-kostengrens.

In algemene zin zijn de grondprijzen voor de koopwoningen gestegen. Echter deze grondprijsstijging is niet terug te zien in de absolute grondprijzen van gehanteerde prijscategorieën. Dit komt doordat de maximale VON prijzen ten opzichte van de Nota Grondprijsbeleid 2020 substantieel zijn verlaagd op basis van Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+.

Toekomstverwachting

Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt worden mede ingegeven door ontwikkelingen in de (wereld)economie. Thans speelt onder andere de onzekerheid over de wereldwijde COVID-19-pandemie en de invloed hiervan op de economie. Deze onzekerheid kan zich gaan uiten in een vermindering van het consumentenvertrouwen, wat tot een afnemende vraag voor de woningmarkt kan leiden. Vrij aannemelijk is wel dat de komende jaren geen (forse)renteverhoging is te verwachten. De huidige lage rente is momenteel van grote invloed op de woningmarkt. Momenteel is het de verwachting dat de eerstkomende tijd een zeer lichte stijging van de woningprijzen en een zeer geringe stijging van de kaveluitgifteprijzen zijn te verwachten.

Grondprijzen bedrijventerrein Arkerpoort, De Flier en Spoorkamp

De grondprijzen voor de plangebieden Arkerpoort en De Flier blijven gelet op de onzekerheden op de bedrijfsruimtemarkt per 2021 gelijk. In plangebied Arkerpoort resteert enkel nog de uitgifte van 2 kavels. Voor plangebied Spoorkamp geldt voor de uitgifte van bouwterrein ten behoeve van de bouw van commerciële kantoren de taxatiewaarde welke wordt vastgesteld door een onafhankelijke taxatiedeskundige. De taxatiewaarde zal bepaald worden op basis van o.a. de locatie, het bouwprogramma, omvang perceel en de marktsituatie op dat moment. Verder is een opdeling gemaakt voor de toegestane maatschappelijke voorzieningen in plangebied Spoorkamp. Deze zijn ingedeeld in twee categorieën namelijk; kavels voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en kavels voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Onder maatschappelijke voorzieningen (gebouwd), waarvoor per 2021 een vaste grondprijs van € 175,- per/m² en exclusief BTW, zonder winstoogmerk wordt verstaan:

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

Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen met winst oogmerk zijn: kinderdagverblijven, praktijken voor huisartsen, tandartsen fysiotherapie en apotheken. Voor de maatschappelijke voorzieningen met winst oogmerk geldt in 2021 een vaste grondprijs van € 200,- per/m² en exclusief BTW.

Snippergroen

De grondprijs voor snippergroen wordt per 2021 verhoogd van € 135,- per/m² naar € 150,- per/m². Deze grondprijs is de afgelopen jaren nimmer verhoogd. De achterliggende reden hiervan was dat veelal de mooiste en courantste stukken in het verleden verkocht zijn. Gelet op de explosieve woningmarktontwikkeling van de afgelopen jaren is vorenstaande grondprijsverhoging te rechtvaardigen. Voor percelen groter dan 100m² en percelen gelegen buiten de bebouwde kom wordt de grondprijs per geval op basis van de marktwaarde bepaald. Deze splitsing is nodig om grotere percelen te kunnen afstoten die geen toegevoegde waarde voor de gemeente hebben en waarvoor een grondprijs van € 150,- per/m² niet in verhouding staat tot de marktwaarde. Vanaf 2020 wordt er in de begroting geen rekening meer gehouden met opbrengsten uit groenverkopen.

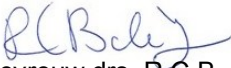
Vragen?

Indien u vragen heeft over deze brief of de Nota grondprijsbeleid 2021, dan kunt u contact opnemen met de heer J. Eekhuis van de gemeente Nijkerk, te bereiken onder telefoonnummer: 14033 of per mail: gemeente@nijkerk.eu

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


mevrouw drs. R.C.B. de Jong


de heer mr. drs. G.D. Renkema