

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1240381
Uw e-mailadres		Bijlage	1
Datum	9 februari 2022	Behandeld door	J. Eekhuis
Onderwerp	Nota grondprijnsbeleid 2022	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij een exemplaar van de Nota grondprijnsbeleid 2022 toekomen. Deze Nota grondprijnsbeleid vormt een richtlijn voor de in het kalenderjaar 2022 uit te geven bouwgrond, waarbij marktconformiteit van de grondprijzen de grondslag vormt. Een externe register taxateur heeft de marktconforme grondprijzen getaxeerd.

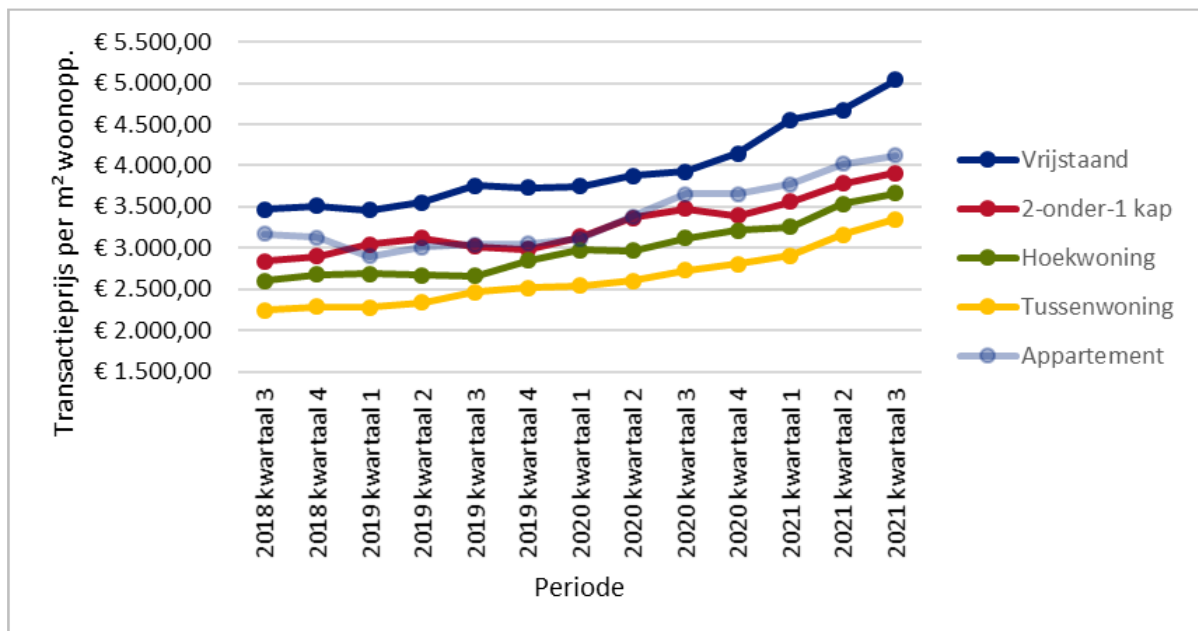
Marktconforme grondprijzen is een wettelijke verplichting

Bij het opstellen van de Nota Grondbeleid 2022 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 lokale woningmarkt

De gerealiseerde transactieprijzen, zoals te zien in onderstaande afbeelding, laten een trendmatige stijgende lijn zien. De gemiddelde transactieprijz per/m² bedroeg in het derde kwartaal 2021 € 3.855,- en varieerde van € 3.351,- voor een tussenwoning tot € 5.042,- voor een vrijstaande woning. De gemiddelde transactieprijz ligt daarmee ca. 7,5% boven het gemiddelde van de regio Veluwe. De prijsstijging van het derde kwartaal 2021 ten opzichte van het derde kwartaal 2020 was gemiddeld

20,4%. Binnen onze gemeente was de prijsstijging van 2-onder-1-kapwoningen het laagst (12,5%). Voor vrijstaande woningen was deze met 28,3% het hoogst.



Transactieprij per m² woonoppervlakte gemeente Nijkerk

Grondprijzen huurwoningen

In de Nota grondprijsbeleid 2022 zijn vier prijscategorieën voor huurwoningen opgenomen, te weten:

- 1) sociale huurwoningen $\geq 633,25$ en $\leq € 763,47$ p/mnd;
- 2) vrije sector middelduur laag huurwoningen $> € 763,47$ p/mnd en $< € 921,60$ p/mnd;
- 3) vrije sector middelduur hoog huurwoningen $> € 921,60$ p/mnd en $< € 1.126,40$ p/mnd;
- 4) vrije sector hoog huurwoningen $> € 1.126,40$ 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 2022, welke een maximaal huurbedrag van € 763,47 per maand bedraagt. De prijscategorieën 2 t/m 4 zijn aangepast aan de hand van de landelijk maximaal toegestane huurprijsverhogingen in de vrije sector.

Met de Woningstichting Nijkerk heeft de gemeente grondprijfsafspraken gemaakt voor de periode 2022 t/m 2026. Hierbij is voor de grondgebonden huurwoningen een vaste kavelprijs overeengekomen van € 235,- per/m² en voor de huurappartementen is een grondprijs van 265,- per/m² bruto vloeroppervlakte (BVO) overeengekomen. Deze grondprijzen gelden voor 2022. Verder is t/m 2026 een jaarlijkse indexatie van deze grondprijzen overeengekomen van 2% met een afronding op een veelvoud van € 5,-. Voor de grondprijs voor de huurappartementen zal voor 2025 een herziening plaatsvinden op basis van een onafhankelijke taxatie. Deze herziening zal in het begin van het vierde kwartaal van 2023 plaatsvinden. Reden hiervan is de wens van de Woningstichting om in toekomstige woningbouwontwikkelingen een voldoende gevarieerd bouwprogramma te realiseren. Deze afspraken

met Woningstichting Nijkerk worden per 2023 vastgelegd in de prestatieafspraken tussen partijen. Overigens heeft het hanteren van een lagere grondwaarde geen invloed op de bouw van extra sociale huurwoningen, omdat deze woningbouwcategorie ook bij een minimale grondprijs niet als lucratief kan worden beschouwd. De stimulans om sociale huurwoningen te bouwen is vastgelegd in de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+. In deze visie zijn de minimale percentages per woningbouwcategorie vastgelegd.

Grondprijzen koopwoningen

Per 2022 zijn de prijscategorieën voor de woningen in lijn met de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ en de Verordening Doelgroepen Woningbouw Nijkerk (doelgroepenverordening). Voor de categorie goedkope koopwoningen is het prijsniveau van $\leq \text{€ } 204.000,-$ (2021) verhoogd in lijn met de procentuele stijging van de huurliberalisatiegrens (1,5%). 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 2022 worden de onderstaande prijscategorieën gehanteerd:

- 1) Goedkope koopwoningen ($\leq \text{€ } 207.000,-$ VON prijs);
- 2) Middel duur laagwoningen ($> \text{€ } 207.000,-$ en $\leq \text{€ } 274.000,-$ VON prijs);
- 3) Middel duur hoog koopwoningen ($> \text{€ } 274.000,-$ en $\leq \text{€ } 376.500,-$ VON prijs);
- 4) Vrije sector koopwoningen ($> \text{€ } 376.500,-$ en geen maximale VON prijs).

De NHG-kostengrens stijgt per 1 januari 2022 van $\text{€ } 325.000$ naar $\text{€ } 355.000$ (+ 9,2%). Als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd is de grens 6% hoger, namelijk $\text{€ } 376.300,-$ (was $\text{€ } 344.500,-$ in 2021). Hierdoor vallen bij mee financiering van minimaal 6% aan energiebesparende maatregelen de prijscategorieën 1 t/m 3 onder de NHG-kostengrens.

Op basis van de voorziene woningtypen binnen de (proef)verkavelingen van de plangebieden Doornsteeg fase 3, Nijkerkerveen deelplan 3 en de Nautenaseweg heeft een onafhankelijke taxatie plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de nota grondprijsbeleid 2022.

Toekomstverwachting woningmarkt

De markt van koopwoningen lijkt in het geheel niet te zijn geraakt door COVID-19 crisis. Door de krapte op de markt kan het aanbod, van zowel nieuwbouw als bestaande koopwoningen, de vraagontwikkeling niet bijhouden. Met de aanhoudende krapte op de woningmarkt wordt een daling van de huizenprijzen op korte termijn niet verwacht. Hieronder zijn de verwachtingen van een aantal banken ten aanzien van de huizenprijsontwikkeling voor het jaar 2022 weergegeven:

- ABN Amro + 10% (bron: woningmarktmonitor, oktober 2021)
- De Nederlandse Bank 5,5% (publicatie Parool, 23 augustus 2021)
- ING + 5% (Website ING, oktober 2021)
- Rabobank 11,5% (kwartaalbericht woningmarkt, 13 september 2021).

Grondprijzen bedrijventerrein Arkerpoort, De Flier en Spoorkamp

De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen (zowel nieuw als bestaand) lag landelijk in 2020 circa 15% lager dan in 2019. Met name in het tweede en derde kwartaal van 2020 leidde de onzekerheid als gevolg van de coronacrisis tot uitstel van investeringsbeslissingen en locatiekeuzes. Echter in het eerste en tweede kwartaal van 2021 is een zeer sterk herstel te zien op de bedrijventerreinenmarkt. Inmiddels ligt de locatiedynamiek op bedrijventerreinen weer op het 'oude' niveau. Deze landelijk trend wordt ook waargenomen in Nijkerk.

In plangebied Arkerpoort resteert enkel nog de uitgifte van 1 kavel en op bedrijventerrein De Flier is nog ruim 15 hectare uitgeefbaar. Voor de laatste kavel in plangebied Arkerpoort wordt per 2022 een grondprijs gerekend van € 220,- per/m². En voor bedrijventerrein De Flier worden voor de verschillende deelgebieden per 2022 de onderstaande grondprijzen gehanteerd. Ten opzichte van jaartal 2021 is dit een verhoging van € 15,- per/m².

- Zichtzone A28 => € 285 per/m²;
- Verbindingszone => € 255 per/m²;
- Hart- en Hoofdstraat => € 230 p/m².

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 2022 een vaste grondprijs van € 180,- per/m² en exclusief BTW (was per 2021 € 175,- per/m²), 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 € 205,- per/m² en exclusief BTW (was per 2021 € 200,- per/m²).

Snippergroen

Voor snippergroen is een uitsplitsing in grondprijs naar achtererfgebied (conform de definitie als opgenomen in het Bor) en voorerfgebied (waaronder begrepen zij-erfgebied) gemaakt. Omdat in het achtererfgebied de gebruiksmogelijkheden groter zijn dan in het voorerfgebied en vergroting van het achtererfgebied meer in waarde toevoegt, dan vergroting van het voorerfgebied. Voor jaartal 2022 worden voor snippergroen in het achtererfgebied en voorerfgebied de grondprijzen van € 200,- respectievelijk € 125,- per/m² gehanteerd.

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 vorenstaande grondprijzen niet in verhouding staan tot de marktwaarde. Overigens wordt er vanaf 2020 in de begroting geen rekening meer gehouden met opbrengsten uit groenverkoop.

Vragen?

Indien u vragen heeft over deze brief of de Nota grondprijsbeleid 2022, 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,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema