

Nota grondprijnsbeleid 2021
Gemeente Nijkerk



NOTA GRONDPRIJSBELEID 2021.....	1
SAMENVATTING	4
1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING.....	5
1.2 BESTUURLIJKE OVERWEGINGEN	5
1.3 LEESWIJZER.....	5
2 KADERS GRONDPRIJSBELEID.....	6
2.1 BELEIDSKADERS	6
2.1.1 <i>Verbod op staatssteun</i>	6
2.1.2 <i>Aanbesteding</i>	6
2.1.3 <i>Wet ruimtelijke ordening</i>	6
2.1.4 <i>Crisis- en herstelwet</i>	6
2.1.5 <i>Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur</i>	6
2.1.6 <i>Regio Foodvalley – Regionale woonagenda en woningbouwafspraken</i>	7
2.1.7 <i>Gemeentelijk beleid</i>	7
2.1.8 <i>Regio Foodvalley - Regionaal Programma Werklocaties 2017 - 2020</i>	8
2.1.9 <i>Afspraken met corporaties</i>	10
2.2 OVERIGE KADERS	10
3 REKENMETHODIEKEN	11
3.1 KOSTPRIJSMETHODE	11
3.2 COMPARATIEVE METHODE (VASTGESTELDE M ² PRIJS)	11
3.3 GRONDQUOTE.....	11
3.4 RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING	12
3.5 TENDER/OPENBARE AANBESTEDING	12
3.6 MARKTCONFORME GRONDPRIJZEN	12
3.7 INTERNE LEVERINGEN	12
4 UITGANGSPUNTEN NOTA GRONDPRIJSBELEID	13
4.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN.....	13
4.2 TERMIJN VAN AFSPRAKEN	13
4.3 HERZIENING	13
5 WONINGBOUW	14
5.1 INLEIDING.....	14
5.2 HUURWONINGEN	14
5.2.1 <i>Sociale huurwoningen $\geq$ € 633,25 tot € 752,33 p/mnd</i>	14
5.2.2 <i>Vrije sector middelduur laag huurwoningen $>$ € 752,33 p/mnd en $<$ € 900,- p/mnd</i>	15
5.2.3 <i>Vrije sector middelduur hoog huurwoningen $>$ 900,- p/mnd en $<$ € 1.100,- p/mnd</i>	15
5.2.4 <i>Vrije sector hoog huurwoningen $>$ 1.100,- p/mnd</i>	15
5.3 KOOPWONINGEN	16
5.3.1 <i>Goedkope koopwoningen ($\leq$ € 204.000,- VON prijs)</i>	16
5.3.2 <i>Middel duur laag koopwoningen ($>$ € 204.000,- en $\leq$ € 265.000,- VON prijs)</i>	16
5.3.3 <i>Middel duur hoog koopwoningen ($>$ € 265.000,- en $\leq$ € 344.500,- VON prijs)</i>	16
5.3.4 <i>Vrije sector koopwoningen ($>$ € 344.500,-)</i>	17
6 BEDRIJVEN	17
6.1 BEDRIJVENTERREINEN.....	17
6.1.1 <i>Arkerpoort</i>	17
6.1.2 <i>De Flier</i>	18
7 KANTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	18
7.1 ALGEMEEN	18
7.2 KANTOREN /MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (GEBOUWD).....	18

7.2.1	<i>Grondprijzen</i>	18
7.3	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (GEBOUWD)	18
7.3.1	<i>Algemeen</i>	18
7.3.2	<i>Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk</i>	19
7.3.3	<i>Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk</i>	19
8	SNIPPERGROEN EN OVERIGE ONDERGESCHIKTE PERCELEN	19
8.1	ALGEMEEN	19
8.2	SNIPPERGROEN EN OVERIGE ONDERGESCHIKTE PERCELEN	19

Samenvatting

Jaarlijks worden de grondprijzen van de gemeente geactualiseerd. De Nota grondprijsbeleid 2021 vormt de basis voor de in 2021 uit te geven bouwgrond.

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 grondprijsbeleid 2021 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 een aantal 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 het grondprijsbeleid 2021 is besloten om de marktconforme grondwaarde te berekenen door voornamelijk gebruik te maken van de residuele waarderingsmethode. Bij deze berekeningsmethode wordt de verwachte VON prijs verminderd met de totale stichtingskosten (zoals aanneemsom, rente, architect kosten 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 residuele 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.

Grondprijzen 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Jaarlijks stelt het college een Nota grondprijsbeleid 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 grondprijsbeleid 2021 biedt het kader waarbinnen het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen. Deze bevoegdheid is overeenkomstig artikel 160, lid e van de gemeentewet. De Nota grondprijsbeleid 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 grondprijsbeleid is een openbaar stuk en wordt jaarlijks geactualiseerd. In de jaarlijkse actualisatie informeert het college de raad en overige belanghebbenden steeds op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt begonnen om de huidige (beleids-)kaders voor het grondprijsbeleid te benoemen. Na deze 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 grondprijnsbeleid

2.1 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 Wet ruimtelijke ordening

Sinds 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Een voor het grondbeleid belangrijk onderdeel vormen de bepalingen over grondexploitatie, opgenomen in afdeling 6.4 van de Wro. Deze bepalingen bieden de gemeente instrumenten voor kostenverhaal op particuliere grondeigenaren indien er sprake is van bestemmingsplanwijzigingen. 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 speelt het exploitatieplan. Kostenverhaal op locaties waarbij het kostenverhaal nog niet is verzekerd kan op twee manieren; via een privaatrechtelijke overeenkomst (de “anterieure of posterieure overeenkomst”) of via een publiekrechtelijke heffing op grond van een exploitatieplan. Een exploitatieplan moet samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad en beide plannen moeten tegelijk in werking treden. In een exploitatieplan wordt voor het gehele gebied waarvoor het bestemmingsplan gaat gelden een raming van de kosten en opbrengsten gemaakt. Hiermee vormt het exploitatieplan de basis voor de exploitatiebijdragen die particuliere eigenaren bij bouwplannen dienen te betalen. Voor een dergelijk exploitatieplan 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 Wro zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2022 in werking zal treden.

2.1.4 Crisis- en herstelwet

Sinds 2010 is de Crisis- en herstelwet van toepassing. De kern van deze wet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht kan worden gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Zo voorziet de wet in een versnelde procedure voor de uitvoering van bouwprojecten op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen en infrastructuur. Dit geldt ook voor projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Door gerichte investeringen van het kabinet wordt beoogd economie, werkgelegenheid en duurzaamheid te stimuleren.

De wet kan op het gebied van projectontwikkeling van belang zijn doordat de doorlooptijd van procedures verkort wordt met als doel het versneld uitvoeren van bouwprojecten.

De Crisis- en herstelwet zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2022 in werking zal treden.

2.1.5 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 gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen (Bibob) biedt. Ook bij vastgoedtransacties zal de gemeente gebruik maken van het Bibob-

instrumentarium wat in de “Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaarbestuur” is vastgesteld.

2.1.6 Regio Foodvalley – Regionale woonagenda en woningbouwafspraken

De gemeenten in de regio Foodvalley en de provincie Gelderland hebben in 2014 een Regionale Woonagenda vastgesteld, waarmee zij de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de regio FoodValley willen vergroten. Deze doelstelling is uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (denk aan energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van specifieke doelgroepen als starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers.

In 2017 is de regionale woonagenda uitgewerkt in een uitvoeringsplan. Het Uitvoeringsplan Regionale woonagenda Foodvalley 2018-2021 bevat zeven thema's die worden uitgewerkt om de doelstelling uit de Regionale woonagenda te bereiken:

- Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw;
- Middenhuur;
- Duurzaamheid;
- Bestaande woningvoorraad: wonen welzijn en zorg/ kwetsbare en bijzondere doelgroepen;
- Transformatie en herontwikkeling;
- Leefbaarheid/ na- oorlogse wijken; en
- Monitoring.

In 2019 hebben de gemeenten in de regio Foodvalley een inventarisatie van de plancapaciteit uitgevoerd. De druk op de woningmarkt in de regio Foodvalley is hoog. De druk op de woningmarkt maakt dat alle gemeenten zich elk vanuit de individuele woningbehoefte uitspreken voor een hoger woningaantal in de regionale woningbouwprogrammering, zowel op korte, middellange als lange termijn. Op basis van deze bevindingen heeft de gemeente Nijkerk in de woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ het bouwtempo verhoogt van 200 naar 250 woningen.

2.1.7 Gemeentelijk beleid

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

Daarnaast heeft de woonvisie een hoofdstuk uitvoering met de uitgangspunten voor woningbouwprogrammering.

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 huurwoningen 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 woonbehoefte te voldoen wordt ook de markt uitgedaagd om met vernieuwende woonconcepten te komen. Daarnaast is er in de woonvisie aandacht voor duurzaamheid.

Ter uitvoering van de woonvisie worden een doelgroepenverordening en een verordening differentiatie woningbouw opgesteld. In een doelgroepenverordening worden bepalingen met betrekking tot de doelgroep, de maximale aanvangshuur of koopsom en de instandhoudingstermijn van de segmenten sociale huur, sociale koop en middeldure huur vastgelegd. Met een verordening voor sociale woningbouw is het mogelijk om, bij kleine projecten, een afkoopsom in een vereveningsfonds te laten storten.

2.1.8 Regio Foodvalley - Regionaal Programma Werklocaties 2017 - 2020

Het Regiobestuur FoodValley besloot in maart 2018 om over te gaan tot definitieve vaststelling van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) door het regiobestuur, alle betrokken raden en de provincies Gelderland en Utrecht. De bestemming 'bedrijventerrein' is in Gelderland slechts toegestaan indien dit past in de regionale afspraken over de programmering van bedrijventerreinen. Deze afspraken worden opgenomen in een zogenaamd Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) dat door Gedeputeerde Staten wordt vastgesteld. In het RPW Afsprakendocument maken de Regio FoodValley partnergemeenten met elkaar (en met de provincies Gelderland en Utrecht) bindende afspraken omtrent de te ontwikkelen bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De afspraken hebben betrekking op de kwantiteit (wie ontwikkelt hoeveel en waar?) en kwaliteit (voor wie wordt ontwikkeld, m.a.w.: wat zijn de doelgroepen). Het RPW Visiedocument is meer een strategisch document en is "vooral ook een verdiepingsslag in het onderscheidend vermogen van de regio en de kansen en opgaven die daaraan verbonden zijn." Deze visie is de basis voor de afspraken die de regio met de provincie Gelderland maakt voor wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor de komende periode. Kaders van het nieuw opgestelde beleid zijn de (provinciale) Omgevingsverordening en de in het Rijksbeleid (Besluit Ruimtelijke Ordening) vastgelegde Ladder voor de Duurzame Verstedelijking. Als regionale afstemming niet lukt of afspraken niet worden nagekomen, kunnen en zullen de provincies handhaven.

Samen met partners in de Triple Helix (de provincies Gelderland en Utrecht, het bedrijfsleven en de onderwijsinstellingen) wordt hard gewerkt aan de verbetering van het vestigingsklimaat van de regio FoodValley. Gezamenlijk worden diverse projecten gerealiseerd in het kader van de doorontwikkeling van de KennisAs Ede-Wageningen. De Wageningen Campus is een locatie waar (inter)nationale bedrijven en instellingen en start-ups kunnen worden gehuisvest. Het World Food Centre in Ede wordt het focuspunt voor kennis, beleid en bedrijvigheid van bedrijven en consumenten. Barneveld versterkt haar kennispositie op het gebied van pluimvee met het Poultry Expertise Centre, Veenendaal presenteert zich als het ICT kenniscentrum van de regio en Nijkerk is met de ontwikkeling van het FoodProductionCluster en daarbinnen de Food Academy Nijkerk het zwaartepunt van de foodproductie en daarmee verbonden arbeidstoeleiding, scholing en bedrijvigheid. De regio streeft er dan ook naar om voor de verschillende 'doelgroepen' van gebruikers ook de meest geschikte werklocaties (bedrijventerreinen, kenniscampussen en andersoortige werklocaties) te ontwikkelen. De ontwikkeling van een breed palet van geschikte werklocaties, in combinatie het werven en zien te behouden van bedrijven en instellingen actief op het gebied van (Agro)Food ('Rode Loperbenadering') staat ook centraal in de Strategische Agenda Regio FoodValley 2020 – 2025, zoals die in oktober 2020 door alle partners is vastgesteld.

In het recente verleden is overeengekomen dat bij het door de raden vaststellen van regionaal beleid niet het beleidsdocument dient te worden vastgesteld, maar een aantal uit het document gedestilleerde beleidsuitgangspunten (als beslispunten). Waar bij vaststelling van een document altijd nog (interpretatie-)ruimte kan worden gezien, 'bewegingsruimte' om een tekst toch net even iets anders uit te leggen, is bij een vaste gelijkluidende set van beslispunten die in iedere gemeente worden gehanteerd deze interpretatieruimte er niet. Daarmee is er sprake van regionaal eensluidend beleid. Daar komt nog bij dat de RPW documenten in co-creatie zijn opgesteld met de provincies Gelderland en Utrecht. De Gelderse Omgevingsverordening vereist namelijk dat bij de planvorming van werklocaties (o.a. bedrijventerreinen en kenniscampussen) regionale afstemming (overleg) plaatsvindt. Het met beide provincies tezamen opgestelde beslisdocument over het regionaal beleid werklocaties wordt door de provincies beschouwd als een verordening. De provincies vragen dan ook een voor alle RFV gemeenten eenduidige besluitvorming ten behoeve van een gelijkluidend regionaal beleid. Om dit effect te bereiken zijn de onderstaande 7 beslispunten op een identieke wijze door de RFV raden vastgesteld.

1. Het bestaande aanbod bedrijventerreinen van de Regio FoodValley (de categorie 'onherroepelijk aanbod' met vastgestelde bestemmingsplannen, al dan niet direct uitgeefbaar) bestaat voor Nijkerk uit de volgende werklocaties¹:
 - De Flier (21,8 ha);

¹ Spoorkamp Nijkerk is niet meegenomen in het RPW vanwege de bestemming 'gemengd' (educatieve en religieuze voorzieningen, sportvoorzieningen, kantoren en dienstverlening) en wordt meegenomen in de regionale kantorenvisie en het daarbij behorende regionale afsprakenkader kantoren (2018).

- Smidspol (3,2 ha);
 - Arkerpoort (2,2 ha);
 - Uitbreiding Horstbeek (1,1 ha);
2. Werklocaties in de categorie 'Overig aanbod' en eventuele nieuwe initiatieven zullen alleen worden ontwikkeld met onderbouwing van de urgentie en aantoonbare behoefte en met expliciete regionale afstemming. Voor Nijkerk zijn er geen opgenomen locaties in procedure op basis van urgentie en regionaal overleg in deze categorie;
 3. Nieuwe vestigingsverzoeken van bedrijven en instellingen boven 5.000m² dienen te worden gemeld door de betreffende gemeente in het regionaal overleg voor regionale afstemming ('het juiste bedrijf op de juiste plek');
 4. Er wordt bij bedrijfsvestiging in vrijkomend agrarisch vastgoed in het buitengebied vastgehouden aan een maximale bebouwingsoppervlakte van 1.000m². Bij een omvang van meer dan 1.000m² bedrijfsbebouwing moet het bedrijf worden verplaatst naar een bedrijventerrein;
 5. Nijkerk zet door middel van revitalisatie en herstructurering in op instandhouding en waar mogelijk vergroting van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen;
 6. Nijkerk stelt in samenwerking met de Regio FoodValley een aanpak voor continue monitoring op van de voortgang van de realisatie van de ambities;
 7. Nijkerk gaat in samenwerking met de Regio FoodValley een traject inzetten om alternatieve functies te identificeren voor aantoonbaar incurante (langdurig leegstaand c.q. niet verkoopbare) gebouwen en kavels.

Omdat Kantoren nog niet meegenomen waren in het RPW is er eind 2019 – begin 2020 een apart aanvullend traject voor het formuleren van de Kantorenvisie FoodValley geweest. Dit is in juni 2020 afgerond met bestuurlijke besluitvorming in de RFV raden over de Kantorenvisie en het Afsprakenkader Kantoren regio FoodValley: (ook hier regionaal identieke besluitpunten)

1. in het beleid wordt onderscheid gemaakt in kantorenmilieus, namelijk: centrummilieu, zicht- en snelwegmilieus, kantoren of bedrijventerreinen, bovenlokaal kantorenpark, campusmilieus en solitair verspreid.

Beleidsuitgangspunt is dat nieuwe initiatieven voor het ontwikkelen van kantoorruimte geconcentreerd zullen worden in zgn. 'groeimilieus'. Dit zijn kantoorsegmenten waar groei wordt verwacht.

Groeimilieus zijn de Centrumgebieden (dit zijn binnenstedelijke kantorenlocaties) en Campusmilieus. Kantoormilieus waar ook mogelijk groei wordt verwacht in de regio FoodValley zijn (toekomstige) OV-knooppunten.

2. Met betrekking tot de plancapaciteit:
 - a. voor bestaande zachte plancapaciteit buiten de prioritaire gebieden en gebieden waar groei wordt verwacht wordt onderzocht of deze kan worden geschrapt;
 - b. voor harde plancapaciteit buiten de prioritaire milieus onderzoeken we in hoeverre die desgewenst kunnen worden omgezet naar een andere bestemming;
 - c. verborgen plancapaciteit wordt zoveel mogelijk bij het herijken van bestemmingsplannen geschrapt;
 - d. bij nieuwe plancapaciteit wordt de planvoorraad begrensd. De harde plancapaciteit en de bestaande voorraad samen mogen in principe niet de verwachte vraag per milieu overschrijden;
3. de vernieuwings-/vervangingsvraag wordt ingezet om de voorraad beter te laten aansluiten bij de vraag uit de markt en de verduurzaming van de panden (energielabel);
4. met betrekking tot leegstand te streven naar een gezonde frictieleegstand (5-7%) in de totale kantorenmarkt in de FoodValley. Hiervoor onderzoeken we mogelijkheden tot deprogrammering of herbestemming;
5. regionale afstemming vindt plaats op basis van de voorgestelde procedure in het Afsprakenkader (hoofdstuk 4). Voor de regionale afstemming worden nieuwe initiatieven (> 1.000m² BVO) voorgelegd aan het regionale ambtelijke overleg dat het portefeuillehouderoverleg (PHO EW&V) van advies voorziet;
6. een gezamenlijke regionale monitor voor de FoodValley op te zetten waarin jaarlijks de resultaten en ontwikkelingen worden weergegeven.

Om invulling te kunnen geven voor de gemeente Nijkerk aan 'kantoren' afspraak 2b voeren wij in het najaar van 2020 een onderzoek uit naar de harde plancapaciteit voor kantoren zoals die vastligt voor Spookkamp 1 en 2. Doel is om gefundeerd de marktvraag naar harde plancapaciteit te herijken en daarmee tot bouwstenen te komen voor de nieuwe integrale gebiedsvisie voor Spookkamp.

Vergelijkbare besluitvorming vindt plaats in het najaar van 2020 (via een ronde van Wensen & Bedenkingen en daarna besluitvorming door de RFV raden) over het geactualiseerde regionale PDV beleid 2020 – 2025 (over perifere detailhandelsvestigingen op de bedrijventerreinen). Tegelijk loopt in het najaar van 2020 de regionale actualisatie van het integrale RPW Regio FoodValley voor de periode 2020 – 2030. Die actualisatie zal twee producten als resultaat opleveren: een Visie Werklocaties tot 2030 en een Afsprakenkader Programmering Werklocaties tot 2025. Besluitvorming hierover zal in de eerste helft van 2021 plaatsvinden.

2.1.9 Afspraken met corporaties

De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging. 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 € 752,33 per maand (prijspeil 2021).

In het kader van passend toewijzen zijn corporaties verplicht om huishoudens met een inkomen onder de € 23.725,- (eenpersoonshuishoudens) of € 32.075,- (overige huishoudens) een huurwoning met een huur onder de € 633,25 (een- en twee persoonshuishoudens) en € 678,66 per maand (drie of meer persoonshuishoudens) aan te bieden (prijspeil 2021). Voor jongeren onder 23 jaar gelden andere inkomenseisen in combinatie met huurprijzen. Omdat de bevolkingsontwikkeling van Nijkerk een groei van een- en tweepersonshuishoudens laat zien, leidt het passend toewijzen ertoe dat corporaties meer kleine woningen met een huur onder de eerste en tweede aftoppingsgrenzen van € 633,25 en € 678,66 per maand willen toevoegen aan hun voorraad sociale huurwoningen.

Vanwege de behoefte aan woningen met een huur onder de € 633,25 en onder de € 78,66 per maand is de in het verleden gehanteerde vaste kavelprijs in 2017 vervangen door een vaste grondprijs per/m². Met de woningcorporaties is 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 vaste grondprijs is 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. Voor de grondprijzen van appartementen zijn in 2017 geen afspraken gemaakt met de corporaties, omdat deze destijds niet voorzien waren in de gemeentelijk uitleggebieden. Nu in Nijkerkerveen wel appartementen worden gebouwd, op een perceel in eigendom van de gemeente, is hier aanvulling op gemaakt. Inhoudende dat voor sociale huurappartementen met een maximale huursom van € 633,25 tot € 752,33 per maand een grondprijs geldt van € 265,50 per/m² BVO.

In de prestatieafspraken met de corporaties worden ook afspraken gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen waaronder urgenten en statushouders. Omdat de gemeente met corporaties duurzame afspraken kan maken over het huisvesten van doelgroepen en het beschikbaar houden van voldoende woningen voor de lage inkomensgroepen streeft de gemeente ernaar dat bij nieuwbouw van sociale huurwoningen deze worden uitgenomen door één van de in Nijkerk actieve corporaties. Hierover maakt de gemeente afspraken met ontwikkelaars en legt deze vast in de met hen te sluiten overeenkomsten.

2.2 Overige kaders

GREX-Wet

De Grondexploitatiewet hanteert het principe bij kostenverhaal dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Een en ander betekent dat binnen een exploitatieplan 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 rekeninghoudend 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. De Wro zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2022 in werking zal treden.

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. De voordelen 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 (vastgestelde m² prijs)

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 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 een zelfde 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 waard berekening geeft inzicht in de opbouw van de kosten en opbrengsten en daarmee inzicht waar de winst zit. Een residuele waarde gaat uit van de marktwaarde² van een object. Deze marktwaarde wordt verminderd met de bouwkosten, bijkomende kosten en 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. Voordeel van deze methode is: winstmaximalisatie. De uiterste grens wordt opgezocht waartegen de markt bereid is om de grond nog af te nemen.

3.6 Marktconforme grondprijzen

Bij de vaststelling 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 steeds meer het belang onderschrijft van marktconform prijsbeleid. Het past binnen de eisen die de Grondexploitatiewet stelt en voorkomt staatsteun. De marktconforme grondprijzen zijn tot stand gekomen met behulp van voornoemde rekenmethodieken. Verder wordt op het moment van uitgifte de marktconformiteit nader beoordeeld te worden, indien nodig wordt dit getoetst door een onafhankelijk taxatiedeskundige. Dit is in ieder geval aan de orde voor plangebied Doornsteeg fase 3. In de hoofdstukken 5 t/m 8 zijn op basis van een momentopname de grondprijzen bepaald.

3.7 Interne leveringen

In 2016 zijn de BBV-voorschriften (= Besluit Begroting en Verantwoording, dit zijn de administratieve voorschriften waar de gemeente zich aan moet houden) aangepast. Dit heeft onder andere tot gevolg dat interne leveringen van grond binnen de gemeente niet meer tegen de marktwaarde mogen.

Dergelijke leveringen, zoals bijvoorbeeld bij het nieuw aan te leggen zwembad in Spoorkamp of het scoutinggebouw in Doornsteeg, mogen voortaan alleen nog tegen kostprijs geschieden. Deze kostprijs zal per project en per fase waarin het project zich bevindt anders zijn. Dit zal in voorkomende gevallen worden gerapporteerd aan het bestuur.

² 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 grondprijnsbeleid

4.1 Algemene uitgangspunten

In 2021 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;
- vastlegging van grondprijzen die de input vormen voor de opstelling en actualisatie van grondexploitaties.

Uitgangspunt 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 € 150,- exclusief BTW.

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 en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd. Maar bij vaststelling van deze nota gelden voor nieuwe verkoopsituaties 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 grondprijnsbeleid 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 2021. De grondprijzen voor de huurwoningen zijn onderverdeeld in vier categorieën, namelijk:

- 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.

De vorenstaande categorisering van sociale huurwoningen is het uitgangspunt van het passend toewijzen (Woningwet). Voor de definitie van een sociale huurwoning wordt aangesloten bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die tezamen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro), met ingang van 1 juli 2008 van kracht is.

Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

De bedoelde grens in de definitie is de zogenaamde liberalisatiegrens en deze ligt vanaf 1 januari 2021 op € 752,33 per maand.

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

5.2.1 Sociale huurwoningen $\geq € 633,25$ tot $€ 752,33$ p/mnd

Deze categorie woningen kent een huurprijs per maand van $> € 633,25$ tot $€ 752,33$. In deze categorie zijn rij- en hoekwoningen en appartementen opgenomen. De grondprijzen in deze categorie gelden voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken en zijn conform onderstaande tabel.

1. Sociale huurwoningen $\geq € 633,25$ tot $€ 752,33$ maand	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
Rij- en hoekwoningen	€ 188,50 per/m ²
Appartementen	€ 265,50 per/m ² BVO

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 parkeeroplossing.

Wanneer de corporatie sociale huurwoningen binnen 10 jaar verkoopt, dient zij een aanvulling op de betaalde grondprijs te betalen. De aanvulling op de grondprijs is het verschil tussen de grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning en de vaste grondprijs voor een sociale huurwoning. Dit bedrag wordt geïndexeerd met de CPI-index. Deze bepaling wordt (inclusief het bedrag) vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst.

5.2.2 Vrije sector middelduur laag huurwoningen > € 752,33 p/mnd en < € 900,- p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een minimale huurprijs van € 752,33 en een maximale huurprijs van € 900,- per maand. In deze categorie zijn rij- en hoekwoningen, nultredenwoningen en appartementen opgenomen. De grondprijzen in deze categorie gelden voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. De grondprijzen voor 2021 zijn conform onderstaande tabel.

2. Vrije sector middelduur laag huurwoningen > € 752,33 p/mnd en < € 900,- p/mnd	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
Rij- en hoekwoning	€ 285,- per/m ²
Nultredenwoningen	€ 285,- per/m ²
Appartementen	€ 360,- per/m ² BVO

5.2.3 Vrije sector middelduur hoog huurwoningen > 900,- p/mnd en < € 1.100,- p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een minimale huurprijs van € 900,- en een maximale huurprijs van € 1.100,- per maand. In deze categorie zijn rij- en hoekwoningen, 2[^]1 kapwoningen, nultredenwoningen en appartementen opgenomen. De grondprijzen in deze categorie gelden voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. De grondprijzen voor 2021 zijn conform onderstaande tabel.

2. Vrije sector middelduur hoog huurwoningen > € 900,- p/mnd en < € 1.100,- p/mnd	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
2 [^] 1 kapwoningen	€ 350,- per/m ²
Rij- en hoekwoning	€ 350,- per/m ²
Nultredenwoningen	€ 350,- per/m ²
Appartementen	€ 380,- per/m ² BVO

5.2.4 Vrije sector hoog huurwoningen > € 1.100,- p/mnd

Deze categorie huurwoningen kent een minimale huurprijs van € 1.100,- en geen maximale huurprijs per maand. In deze categorie zijn rij- en hoekwoningen, 2[^]1 kapwoningen, nultredenwoningen en appartementen opgenomen. De grondprijzen in deze categorie gelden voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. De grondprijzen voor 2021 zijn conform onderstaande tabel.

2. Vrije sector hoog huurwoningen > € 1.100,- p/mnd	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
Vrijstaande woningen	€ 400,- per/m ²
2 [^] 1 kapwoningen	€ 400,- per/m ²
Rij- en hoekwoning	€ 400,- per/m ²
Nultredenwoningen	€ 400,- per/m ²
Appartementen	€ 430,- per/m ² BVO

5.3 Koopwoningen

Voor de koopwoningen voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken gelden onderstaande grondprijzen voor 2021. De grondprijzen voor de koopwoningen zijn onderverdeeld in vier categorieën, namelijk:

- 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).

Voor de categorisering van de koopwoningen is ook de aansluiting gezocht bij de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ met een prijspeilcorrectie naar 1 januari 2021.

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.

5.3.1 Goedkope koopwoningen ($\leq$ € 204.000,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs van $\leq$ € 204.000,-. In deze categorie zijn rij- en hoekwoningen, nultredenwoningen en appartementen opgenomen. De grondprijzen in deze categorie gelden voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. De grondprijzen voor 2021 zijn conform onderstaande tabel.

1. Goedkope koopwoningen $\leq$ € 204.000,- VON	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
Rij- en hoekwoningen	€ 285,- per/m ²
Nultredenwoningen	€ 285,- per/m ²
Appartementen	€ 360,- per/m ² BVO

5.3.2 Middel duur laag koopwoningen ($>$ € 204.000,- en $\leq$ € 260.000,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs bandbreedte van $>$ € 204.000,- en $\leq$ € 260.000,-. In deze categorie zijn rij- en hoekwoningen, nultredenwoningen en appartementen opgenomen. Voor de kern Nijkerkerveen geldt een afwijkende grondprijs t.o.v. de kernen Nijkerk en Hoevelaken. Voor rijwoningen geldt bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) deze prijscategorie. De grondprijzen voor 2021 zijn conform onderstaande tabel.

2. Middelduur laag koopwoningen $>$ € 204.000,- en $\leq$ € 260.000,- VON	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
Rijwoningen	€ 350,- per/m ² (Nijkerk/ Hoevelaken)
Rijwoningen	€ 340,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Nultredenwoningen	€ 350,- per/m ² (Nijkerk/ Hoevelaken)
Nultredenwoningen	€ 340,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Appartementen	€ 380,- per/m ² BVO

5.3.3 Middel duur hoog koopwoningen ($>$ € 260.000,- en $\leq$ € 344.500,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs bandbreedte van $>$ € 260.000,- en $\leq$ € 344.500,-. In deze categorie zijn rij- en hoekwoningen, nultredenwoningen en appartementen opgenomen. Voor de

kern Nijkerkerveen geldt een afwijkende grondprijs t.o.v. de kernen Nijkerk en Hoevelaken. De grondprijzen voor 2021 zijn conform onderstaande tabel.

3. Middel duur hoog koopwoningen > € 260.000,- en ≤ € 344.500,- VON	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
Rij- en hoekwoningen	€ 385,- per/m ² (Nijkerk/ Hoevelaken)
Rij- en hoekwoningen	€ 370,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Nultredenwoningen	€ 385,- per/m ² (Nijkerk/ Hoevelaken)
Nultredenwoningen	€ 370,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Appartementen	€ 400,- per/m ² BVO

5.3.4 Vrije sector koopwoningen (> € 344.500,-)

Onder vrije sector koop worden alle koopwoningen verstaan die in het marktsegment worden ontwikkeld door een ontwikkelaar als door collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Verder zijn de grondprijzen gebaseerd op gemiddelde kavels qua ligging en uitstraling. Hierdoor kan op kavelniveau bij de daadwerkelijke uitgifte een prijsdifferentiatie gerechtvaardigd zijn.

4. Vrije sector koopwoningen > € 344.500	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
2^1 kapwoningen/Hoekwoningen	€ 450,- per/m ² (Nijkerk)
2^1 kapwoningen/Hoekwoningen	€ 425,- per/m ² (Nijkerkerveen)
2^1 kapwoningen/Hoekwoningen	€ 475,- per/m ² (Hoevelaken)
Vrijstaande woningen	€ 450,- per/m ² (Nijkerk)
Vrijstaande woningen	€ 425,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Vrijstaande woningen	€ 475,- per/m ² (Hoevelaken)
Nultredenwoningen	€ 450,- per/m ² (Nijkerk)
Nultredenwoningen	€ 425,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Nultredenwoningen	€ 475,- per/m ² (Hoevelaken)
Appartementen	€ 500,- per/m ² BVO (Nijkerk/ Hoevelaken)
Appartementen	€ 475,- per/m ² BVO (Nijkerkerveen)

6 Bedrijven

6.1 Bedrijventerreinen

Voor de Nijkerkse economie is het belangrijk (nieuwe)bedrijfslocaties te kunnen aanbieden. Op de bedrijventerreinen Arkerpoort, De Flier en Westkadijk 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 2021 (excl. BTW)
Perceel binnenterrein	€ 210,- per/m ²
Perceel aan de Structuurweg	€ 210,- 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 verplaatsing- 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.

De Flier	Grondprijzen 2021 (excl. BTW)
Percelen aan zichtzone A28	€ 270,- per/m ²
Percelen aan verbindingsweg	€ 240,- per/m ²
Percelen aan hart en hoofdstraat	€ 215,- per/m ²
Overige percelen	Op basis van taxatiewaarde

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 2021 de taxatiewaarde op het moment van uitgifte.

7.3 Maatschappelijke voorzieningen (gebouwd)

7.3.1 Algemeen

De maatschappelijke voorzieningen zijn ingedeeld in twee categorieën namelijk, gronden voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en gronden voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.

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 winst oogmerk geldt in 2021 een vaste grondprijs van € 175,- per/m² en exclusief BTW.

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 winst oogmerk geldt in 2021 een vaste grondprijs van € 200,- per/m² en exclusief BTW.

8 Snippergroen en overige ondergeschikte percelen

8.1 Algemeen

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

Incidentele aanvragen om gedeelten openbaar groen te mogen kopen t.b.v. aangrenzende percelen worden in eerste instantie getoetst aan de nota Groenbeleid. Indien geen sprake is van structureel 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

De grondprijs voor de verkoop van niet functioneel openbaar groen gelegen in de bebouwde kom is voor 2021 vastgesteld op € 150,- per/m² tot een oppervlak van 100m² en met een minimum transactieprijs van € 1.500,-. Voor percelen gelegen binnen de bebouwde kom groter dan 100m² en percelen gelegen buiten de bouwde kom geldt de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald door team Planvorming eventueel in combinatie met een taxatieadvies van een deskundig taxateur.

Indien verzoeken om niet functioneel groen te mogen kopen betrekking hebben op gronden binnen een nog lopend exploitatiecomplex, dan gelden niet de grondprijzen genoemd in bovenstaande tabel, maar geldt de grondprijs die gelijk is aan de gehanteerde uitgifteprijs voor de aangrenzende bouwkegel.

De grondprijs voor percelen ≤ 20m² ten behoeve van nutsvoorzieningen is per 2021 vastgesteld op € 250,- p/m² met een minimum transactiebedrag van € 3.000,-.

De gemeente sluit geen nieuwe huurovereenkomsten voor snippergroen en/of overige ondergeschikte percelen.