

Aan de leden van de raad
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	3234
Uw kenmerk	20 DEC. 2018	Bijlage	1
Datum	december 2018	Behandeld door	J. Eekhuis
Onderwerp	Nota grondprijsbeleid 2019	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij een exemplaar van de Nota grondprijsbeleid 2019 toekomen. Deze nota vormt de basis voor de in het komende jaar uit te geven bouwgrond. De grondprijzen zijn door een externe register taxateur bepaald met behulp van de residuele waarderings- en vergelijkingsmethodiek. Verder zijn de grondprijzen gebaseerd op gemiddelde kavels qua ligging en uitstraling. Hierdoor kan op kavelniveau bij de daadwerkelijke uitgifte een prijsdifferentiatie gerechtvaardigd zijn.

Marktconforme grondprijzen is een wettelijke verplichting

Bij het opstellen van de Nota grondprijsbeleid 2019 is, net als voorgaande jaren, gekozen voor het hanteren van marktconforme grondprijzen, conform de huidige wet- en regelgeving zijnde; a) de Grondexploitatiewet uit 2008 en b) de Europese en nationale regelgeving die het belang onderschrijft van marktconform prijsbeleid.

Ad. a) De Grondexploitatiewet hanteert het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Dit betekent dat binnen een exploitatieplan de lasten worden verdeeld over bouwpercelen met bouwplannen, naar rato van de opbrengstpotentie van die bouwpercelen. Deze opbrengstpotentie wordt 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 VON-prijzen van het product en marktconformiteit de centrale begrippen.

Ad. b) Een belangrijk onderdeel van de Europese en nationale regelgeving is de controle op steun van de overheid. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel. Dit houdt in dat gemeenten hun gronden tegen marktwaarde moeten verkopen. Indien de gemeente gronden verkoopt onder de marktwaarde dan kan de gegeven 'korting' op de grond gezien worden als staatssteun.

Prestatieafspraken

De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties. Een belangrijk onderdeel hiervan

zijn afspraken over sloop, nieuwbouw, liberalisering huren en verkoop van woningen. Het doel is om voldoende woningen in de kernvoorraad beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. Een sociale huurwoning heeft een maximale huur van € 720,42 per maand (prijspeil 2019). Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks de vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen volgens onderstaande verdeling:

- minimaal 80% aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035,-;
- 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,-;
- 10% mag naar de hogere inkomens.

In het kader van passend toewijzen zijn corporaties verplicht om huishoudens met een inkomen onder de € 22.700,- (eenpersoonshuishoudens) of € 30.825,- (overige huishoudens) een huurwoning met een huur onder de € 607,46 (een- en twee persoonshuishoudens) en € 651,03 (drie of meer persoonshuishoudens) aan te bieden. Voor jongeren onder 23 jaar gelden andere inkomenseisen in combinatie met huurprijzen.

De bevolkingsontwikkeling van Nijkerk laat een groei van kleinere huishoudens zien. Het passend toewijzen en de bevolkingsontwikkeling leidt ertoe dat corporaties meer kleine woningen met een huur onder de € 607,46 /€ 651,03 willen toevoegen aan hun kernvoorraad.

In de prestatieafspraken met de corporaties worden ook afspraken gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen waaronder urgenten en statushouders. De gemeente kan met corporaties duurzame afspraken maken over het huisvesten van doelgroepen en het beschikbaar houden van voldoende woningen voor de lage inkomensgroepen. Daarom streeft de gemeente ernaar dat woningen in deze prijsklassen in bezit zijn en/of komen van corporaties. Hierover maakt de gemeente afspraken met ontwikkelaars, deze leggen we vast in de met hen te sluiten overeenkomsten.

Situatie woningmarkt

In het afgelopen jaar zijn alle typen koopwoningen in de regio Amersfoort gemiddeld met 8,5% in waarde gestegen. De hoekwoningen zijn met 13,9% gemiddeld het hardst in waarde gestegen! De woningmarkt is bijna oververhit. Woningen worden vanwege de krapte op de woningmarkt steeds sneller verkocht. In de laatste achttien jaar zijn huizen niet zo snel verkocht als in 2018. Het aantal transacties nam het afgelopen jaar met 5,2% af. De gemiddelde verkooptijd in de regio Amersfoort nam eveneens af naar circa 30 dagen, in 2017 was dit circa 36 dagen (bron NVM). Verkopers hebben ten opzichte van vorig jaar een nog sterkere positie. De voornaamste drijvende kracht achter de groeiende woningmarkt is de lage hypotheekrente. Hierdoor zijn de woonlasten laag, waarmee de betaalbaarheid van woningen wordt gestimuleerd. De vraag naar woningen wordt daarbij bevorderd door een positief consumentenvertrouwen, een groeiende economie en een forse regionale vraag. Het voornoemde heeft het afgelopen jaar geleid tot hogere transactieprizen en een lager aanbod van aantal te koop staande woningen.

Grondprijzen huurwoningen

In de Nota grondprijnsbeleid zijn twee prijscategorieën voor huurwoningen opgenomen, te weten:

- a. sociale woningen met een maximale huursom van € 607,46 tot € 720,42 p/mnd (prijspeil 2019);
- b. vrije sector huurwoningen met een huursom hoger dan € 720,42 p/mnd (prijspeil 2019).

Vanwege de behoefte aan woningen met een huur onder de € 607,46 en onder de € 651,03 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 ook overeengekomen dat deze grondprijs jaarlijks wordt geïndexeerd overeenkomstig het betreffende huurprijsplafond. De grondprijs voor 2019 is na indexatie bepaald op € 180,50. 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. De grondprijs voor de sociale huurwoningen ligt in lijn met diverse Gelderse gemeenten. Gelet op het feit dat de bouwkosten en de exploitatiekosten in heel Nederland ongeveer gelijk liggen en de opbrengsten gemaximeerd zijn, zijn de Nijkerkse grondprijzen goed te rechtvaardigen.

Grondprijzen koopwoningen

In het afgelopen jaar zijn alle woningbouw categorieën in prijs gestegen. Op basis hiervan zijn per 2019 de bandbreedtes van de prijscategorieën voor de koopwoningen in lijn gebracht met de bestaande Nijkerkse marktsituatie. Alhoewel de goedkope koopwoningen naar een prijsniveau van $\leq \text{€ } 200.000,-$ VON zijn verhoogd (was $\leq \text{€ } 180.000,-$) is deze categorie ten opzichte van de marktwaarde nog te laag geprijsd. Hiermee wil de gemeente starters stimuleren om toe te treden tot de woningmarkt. De grondprijzen voor de koopwoningen zijn ten opzichte van 2019 met circa $\text{€ } 15,-$ tot $\text{€ } 40,-$ per/m² verhoogd. Per 2019 worden de onderstaande prijscategorieën gehanteerd:

- goedkope koopwoningen ($\leq \text{€ } 200.000,-$ VON (was $\leq \text{€ } 180.000,-$ VON) ;
- middel duur laag koopwoningen $> \text{€ } 200.000,-$ en $\leq \text{€ } 275.000,-$ VON (was $> \text{€ } 180.000,-$ en $\leq \text{€ } 250.000,-$ VON);
- middel duur hoog koopwoningen $> \text{€ } 275.000,-$ en $\leq \text{€ } 345.000,-$ VON (was $> \text{€ } 250.000,-$ en $\leq \text{€ } 315.000,-$ VON);
- vrije sectorwoningen (kavels voor vrijstaand, forse hoekwoningen, twee-onder-een-kap en appartementen in het hogere segment).

Grondprijzen bedrijventerrein Arkerpoort en De Flier

Voor 2019 worden voor deze twee locaties de grondprijzen met circa $\text{€ } 10,-$ tot $\text{€ } 15,-$ per/m² verhoogd. Uiteraard respecteert de gemeente de gevraagde prijzen aan partijen in de nu lopende gesprekken. Voor nieuwe verkoop situaties geldt het prijsniveau van 2019. Ook kan op het moment van uitgifte een prijsbijstelling plaatsvinden afhankelijk van het bouwprogramma, omvang perceel, locatie en de marktsituatie op dat moment.

Snippergroen

De grondprijs van $\text{€ } 135,-$ per/m² voor snippergroen blijft voor 2019 gehandhaafd. Dit mede gelet op het feit dat de mooiste en courantste stukken in het verleden al zijn verkocht. Door deze grondprijs niet te verhogen wordt het mogelijk interessanter voor de desbetreffende particulieren om snippergroen van de gemeente te kopen. 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 $\text{€ } 135,-$ per/m² niet in verhouding staat tot de marktwaarde.

In de begroting 2018-2021 is voor 2019 een bedrag van $\text{€ } 19.500,-$ aan inkomsten uit de verkoop aan snippergroen geraamd. Vanaf 2020 wordt er overigens in de begroting geen rekening meer gehouden met een opbrengst uit groenverkoop.

Vragen?

Indien u vragen heeft over deze brief of de Nota grondprijsbeleid 2019, 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,

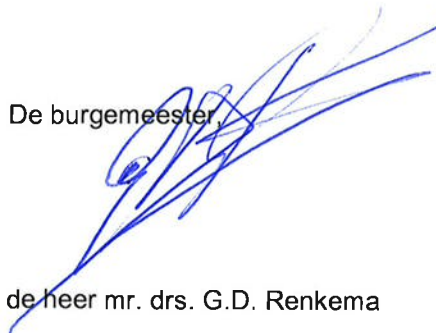
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,



de heer G. van Beek

De burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

Nota grondprijnsbeleid 2019
Gemeente Nijkerk



NOTA GRONDPRIJSBELEID 2019	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>Provinciaal en regionaal beleid</i>	7
2.1.7 <i>Gemeentelijk beleid</i>	7
2.1.8 <i>Regio Foodvalley - Regionaal Programma Werklocaties 2017 - 2020</i>	7
2.1.9 <i>Afspraken met corporaties</i>	9
2.2 OVERIGE KADERS	9
3 REKENMETHODIEKEN	10
3.1 KOSTPRIJSMETHODE.....	10
3.2 COMPARATIEVE METHODE (VASTGESTELDE M ² -PRIJS)	10
3.3 GRONDQUOTE	10
3.4 RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING	11
3.5 TENDER/OPENBARE AANBESTEDING	11
3.6 MARKTCONFORME GRONDPRIJZEN.....	11
3.7 INTERNE LEVERINGEN	11
4 UITGANGSPUNTEN NOTA GRONDPRIJSBELEID	12
4.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	12
4.2 TERMIJN VAN AFSPRAKEN	12
4.3 HERZIENING	12
5 WONINGBOUW	13
5.1 INLEIDING	13
5.2 HUURWONINGEN.....	13
5.2.1 <i>Sociale huurwoningen ≥ € 607,46 tot € 720,42 p/mnd</i>	13
5.2.2 <i>Vrije sector huurwoningen > € 720,42 p/mnd</i>	13
5.3 KOOPWONINGEN	14
5.3.1 <i>Goedkope koopwoningen (≤ € 200.000,- VON prijs)</i>	14
5.3.2 <i>Middel duur laag koopwoningen (> € 200.000,- en ≤ € 275.000,- VON prijs)</i>	14
5.3.3 <i>Middel duur hoog koopwoningen (> € 275.000,- en ≤ € 345.000,- VON prijs)</i>	15
5.3.4 <i>Vrije sector koopwoningen</i>	15
6 BEDRIJVEN	16
6.1 BEDRIJVENTERREINEN	16
6.1.1 <i>Arkerpoort</i>	16
6.1.2 <i>De Flier</i>	16
6.1.3 <i>Westkadijk</i>	16
7 KANTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN.....	17
7.1 ALGEMEEN.....	17
7.2 KANTOREN.....	17
7.2.1 <i>Grondprijzen</i>	17

7.2.2	<i>Algemeen.....</i>	17
7.2.3	<i>Sociaal-culturele en maatschappelijke functies</i>	17
7.2.4	<i>Zorgfuncties</i>	17
7.2.5	<i>Onderwijs.....</i>	17
7.2.6	<i>Sport- en recreatieve voorzieningen</i>	18
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 2019 vormt de basis voor de in 2019 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 2019 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 2015+ en van de provincie;
- vastlegging van grondprijzen die de input vormen voor de opstelling en actualisatie van grondexploitaties.

Voor het grondprijsbeleid 2019 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 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Jaarlijks stelt het college een Nota grondprijnsbeleid 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 grondprijnsbeleid 2019 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 grondprijnsbeleid 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 grondprijnsbeleid 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 grondprijnsbeleid.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt begonnen om de huidige (beleids-)kaders voor het grondprijnsbeleid te benoemen. Na deze 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 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 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 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 2021 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 2021 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 2016" is vastgesteld. Specifiek voor vastgoedtransacties worden hiervoor de komende periode in samenwerking met het Regionaal Informatie- en Expertisecentrum (RIEC) instrumenten ontwikkeld (o.a. vragenformulier, een brochure voor potentiële kopers en standaardclausules).

2.1.6 Provinciaal en regionaal beleid

In 2014 zijn provincie en regio Foodvalley gestart met het maken van nieuwe afspraken in een Regionale Woonagenda. Dit betrof de periode 2015-2025. De provincie heeft in 2017 een nieuwe Gelderse Prognose gemaakt. De groei van het aantal nieuw te ontwikkelen woningen in de periode 2017-2027 conform de Gelderse Prognose bedraagt naar verwachting tussen 15.000 - 17.500 huishoudens voor de Gelderse gemeenten van de regio Foodvalley. De gemeenten in Foodvalley hebben een regionale verdeling gemaakt, waarbij in Nijkerk in de periode 2017-2027 in ieder geval 2.000 nieuwe woningen voor haar rekening kan nemen. In de regionale Woonagenda worden geen afspraken meer gemaakt over prijscategorieën van de woningen. Wel zal via een periodieke monitoring de ontwikkelingen en behoeften op de woningmarkt worden gevolgd.

De gemeenten in de regio Foodvalley en de provincie Gelderland willen in de regionale woonagenda de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de regio FoodValley 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.

Op basis van het regionale uitvoeringsprogramma van de woonagenda worden 7 thema's verder uitgewerkt om de regionale doelstelling te halen. De 7 thema's zijn:

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

2.1.7 Gemeentelijk beleid

In september 2015 is de Woonvisie 2015+ vastgesteld. In de Woonvisie zijn vier woonopgaven opgenomen:

- voldoende huurwoningen beschikbaar laten zijn voor inwoners met een laag inkomen;
- meer woningen voor de middeninkomens realiseren;
- voldoende mogelijkheden creëren om (langer) zelfstandig te wonen;
- aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving.

Een instrument is de woningbouwprogrammering waarbij het uitgangspunt is dat op iedere locatie 35% goedkope woningen (koop en of huur) gerealiseerd worden.

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 Afspraken document 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 2015-2019, en de beide Uitvoeringsagenda's van de regio FoodValley en de Triple Helix (2016-2019).

In het recente verleden, namelijk bij de vaststelling van het meest recente Perifere en Grootschalige detailhandel (PDV-GDV) beleid in oktober 2016, 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 (art. 3.2.3.1) 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 aan de raden ter vaststelling aangeboden.

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);
 - 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;

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)

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 loopt er een apart aanvullend traject voor het formuleren van de Kantorenvisie FoodValley. Dit wordt begin 2019 afgerond met bestuurlijke besluitvorming over een programmatisch afsprakenkader, als onderdeel van het gehele RPW.

2.1.9 Afspraken met corporaties

De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties. Een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken zijn afspraken over sloop, nieuwbouw, liberalisering huren en verkoop van woningen. Dit met als doel om voldoende woningen in de kernvoorraad beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. Een sociale huurwoning heeft een maximale huur van € 720,42 per maand (prijspeil 2019). Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035,-. 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,- en 10% mag naar de hogere inkomens.

In het kader van passend toewijzen zijn corporaties verplicht om huishoudens met een inkomen onder de € 22.700,- (eenpersoonshuishoudens) of € 30.825,- (overige huishoudens) een huurwoning met een huur onder de € 607,46 (een- en twee persoonshuishoudens) en € 651,03 (drie of meer persoonshuishoudens) aan te bieden. Voor jongeren onder 23 jaar gelden andere inkomenseisen in combinatie met huurprijzen.

De bevolkingsontwikkeling van Nijkerk laat een groei van kleinere huishoudens zien. Het passend toewijzen en de bevolkingsontwikkeling leidt ertoe dat corporaties meer kleine woningen met een huur onder de € 607,46 /€ 651,03 willen toevoegen aan hun kernvoorraad.

Vanwege de behoefte aan woningen met een huur onder de € 607,46 en onder de € 651,03 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.

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 woningen in deze prijsklassen in bezit zijn en of komen van 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 2021 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 2019 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 dient op het moment van uitgifte de marktconformiteit nader beoordeeld te worden, indien nodig wordt dit getoetst door een onafhankelijk taxatiedeskundige. 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 boekwaarde geschieden. Deze boekwaarde 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 grondprijsbeleid

4.1 Algemene uitgangspunten

In 2019 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 2015+ 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 grondprijsbeleid 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 2019. De grondprijzen voor de huurwoningen zijn onderverdeeld in twee categorieën, namelijk:

- 1) sociale huurwoningen $\geq 607,46$ en $\leq € 720,42$ p/mnd en;
- 2) vrije sector huurwoningen $> € 720,42$ p/mnd).

Deze categorisering 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 2015 op € 710,68 per maand. Vervolgens is deze grens per 2016 voor een periode van 3 jaren bevroren en per 1 januari 2019 is deze herzien naar € 720,42.

5.2.1 Sociale huurwoningen $\geq € 607,46$ tot $€ 720,42$ p/mnd

Deze categorie woningen kent een huurprijs per maand van $> € 607,46$ tot $€ 720,42$. 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 $\geq € 607,46$ tot $€ 720,42$ maand	Grondprijzen 2019 (excl. BTW)
Rij- en hoekwoningen	€ 180,50 per/m ²
Appartementen	€ 304,- 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 huurwoningen $> € 720,42$ p/mnd

Deze categorie woningen kent 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 2019 zijn conform onderstaande tabel.

2. Vrije sector huurwoningen > € 720,42 p/mnd	Grondprijzen 2019 (excl. BTW)
Rij- en hoekwoning	€ 340,- per/m ²
Nultredenwoningen	€ 340,- per/m ²
Appartementen	€ 350,- per/m ² BVO

5.3 Koopwoningen

Evenals voor de definitie van een sociale huurwoning wordt voor de definitie van een sociale koopwoning qua koopsom aangesloten bij de Bro.

Een sociale koopwoning is een woning met een maximale koopsom van € 200.000,- vrij op naam.

- 1) Goedkope koopwoningen ($\leq$ € 200.000,- VON prijs)
- 2) Middel duur laagwoningen ($>$ € 200.000,- en $\leq$ € 275.000,- VON prijs)
- 3) Middel duur hoog koopwoningen ($>$ € 275.000,- en $\leq$ € 345.000,- VON prijs)
- 4) Vrije sector koopwoningen (geen maximale VON prijs)

Voor koopwoningen in de categorie 1, gelden in 2019 de onderstaande grondprijzen voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. Voor koopwoningen die vallen in categorieën 2, 3 en 4 gelden voor de kern Nijkerkerveen afwijkende grondprijzen t.o.v. de kernen Nijkerk en Hoevelaken.

5.3.1 Goedkope koopwoningen ($\leq$ € 200.000,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs van $\leq$ € 200.000,-. 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 2019 zijn conform onderstaande tabel.

1. Goedkope koopwoningen $\leq$ € 200.000,- VON	Grondprijzen 2019 (excl. BTW)
Rij- en hoekwoningen	€ 275,- per/m ²
Nultredenwoningen	€ 275,- per/m ²
Appartementen	€ 350,- per/m ² BVO

5.3.2 Middel duur laag koopwoningen ($>$ € 200.000,- en $\leq$ € 275.000,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs bandbreedte van $>$ € 200.000,- en $\leq$ € 275.000,-. 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 prijs categorie. De grondprijzen voor 2019 zijn conform onderstaande tabel.

2. Middelduur laag koopwoningen $>$ € 200.000,- en $\leq$ € 275.000,- VON	Grondprijzen 2019 (excl. BTW)
Rijwoningen	€ 340,- per/m ² (Nijkerk/ Hoevelaken)
Rijwoningen	€ 330,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Nultredenwoningen	€ 340,- per/m ² (Nijkerk/ Hoevelaken)
Nultredenwoningen	€ 330,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Appartementen	€ 370,- per/m ² BVO

5.3.3 Middel duur hoog koopwoningen (> € 275.000,- en ≤ € 345.000,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs bandbreedte van > €275.000,- en ≤ € 345.000,-. 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. De grondprijzen voor 2019 zijn conform onderstaande tabel.

3. Middel duur hoog koopwoningen > € 275.000,- en ≤ € 345.000,- VON	Grondprijzen 2019 (excl. BTW)
Rij- en hoekwoningen	€ 375,- per/m ² (Nijkerk/ Hoevelaken)
Rij- en hoekwoningen	€ 360,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Nultredenwoningen	€ 375,- per/m ² (Nijkerk/ Hoevelaken)
Nultredenwoningen	€ 360,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Appartementen	€ 385,- per/m ² BVO (Nijkerk/ Hoevelaken)

5.3.4 Vrije sector koopwoningen

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	Grondprijzen 2019 (excl. BTW)
2^1 kapwoningen/Hoekwoningen	€ 425,- per/m ² (Nijkerk)
2^1 kapwoningen/Hoekwoningen	€ 400,- per/m ² (Nijkerkerveen)
2^1 kapwoningen/Hoekwoningen	€ 440,- per/m ² (Hoevelaken)
Vrijstaande woningen	€ 425,- per/m ² (Nijkerk)
Vrijstaande woningen	€ 400,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Vrijstaande woningen	€ 440,- per/m ² (Hoevelaken)
Nultredenwoningen	€ 425,- per/m ² (Nijkerk)
Nultredenwoningen	€ 400,- per/m ² (Nijkerkerveen)
Nultredenwoningen	€ 440,- per/m ² (Hoevelaken)
Appartementen	€ 425,- per/m ² BVO (Nijkerk/ Hoevelaken)
Appartementen	€ 400,- per/m ² BVO (Nijkerkerveen)

6 Bedrijven

6.1 Bedrijventerreinen

Voor de Nijkerkse economie is het belangrijk nieuwe bedrijfslocaties te ontwikkelen. 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 2019 (excl. BTW)
Percelen 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 nieuwe 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 2019 (excl. BTW)
Percelen aan zichtzone A28	€ 265,- per/m ²
Percelen aan verbindingsweg	€ 235,- per/m ²
Percelen aan hart en hoofdstraat	€ 210,- per/m ²
Overige percelen	Op basis van taxatiewaarde

6.1.3 Westkadijk

Het bedrijventerrein Westkadijk ligt in het zuidwestelijke kwadrant van het bedrijventerrein de Arkervaart, langs de vaarverbinding de Arkervaart, die het Veluwemeer verbind met de havenkom nabij het centrum van de stad Nijkerk. Langs de Arkevaart liggen een aantal watergebonden bedrijven. Het bedrijventerrein Westkadijk heeft haar ontsluiting echter niet aan de waterzijde maar is gekoppeld aan de interne verkeersstructuur.

Westkadijk	Grondprijzen 2019 (excl. BTW)
Percelen aan de Arkervaart	€ 180,- tot € 200,- per/m ²

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, commerciële, maatschappelijke en sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor deze functies nader toegelicht.

7.2 Kantoren

7.2.1 Grondprijzen

Voor kantoren geldt in 2019 een vaste kaveluitgifteprijs van € 275,- per/m² exclusief BTW of de taxatiewaarde op het moment van uitgifte. Deze grondprijs geldt ook voor andere commerciële voorzieningen, waaronder kinderdagopvang.

Voor maatschappelijke doeleinden geldt een vaste grondprijs van € 160,- per/m² exclusief BTW. Maatschappelijke voorzieningen.

7.2.2 Algemeen

Onder maatschappelijke voorzieningen vallen verschillende functies, zoals onderwijs, zorg en sport. De verschijningsvorm en exploitatie van deze functies is ook divers; niet commercieel gebouwd, niet commercieel ongebouwd en commercieel met gebouwd of ongebouwd.

Onderstaand worden voor de diverse functies de (minimale) grondprijzen genoemd.

7.2.3 Sociaal-culturele en maatschappelijke functies

Bij de sociaal culturele functies moet worden gedacht aan bibliotheken, buurthuizen en religieuze instellingen. Bij de maatschappelijke functies gaat het onder meer om brandweerkazernes, politiebureaus.

Voor deze categorie instellingen geldt in 2019 een grondprijs van € 160,- per/m².

7.2.4 Zorgfuncties

Bij zorgfuncties kan onderscheid worden gemaakt tussen zorginstellingen en eerstelijnszorg. Onderstaand wordt op beide categorieën nader ingegaan in relatie tot de grondprijs.

Zorginstellingen

Tot de categorie van zorginstellingen behoren de ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen en instelling voor geestelijke- en gehandicaptenzorg etc. Minimaal geldt in 2019 een uitgifteprijs van €160,- per/m².

Eerstelijns gezondheidszorg

Op veel plaatsen in Nederland ontstaan zogenaamde eerstelijns zorgcentra. Aan de ene kant ingegeven door het feit dat samenwerking en onderlinge afstemming in de zorg van groot belang is en aan de andere kant veroorzaakt door het naar buiten verplaatsen van functies uit het ziekenhuis.

Indien een gronduitgifte t.b.v. de eerstelijns gezondheidszorg zich voordoet zal in 2019 minimaal met een grondprijs van € 160,- per/m² worden gerekend.

7.2.5 Onderwijs

Invulling geven aan het primaire onderwijs en het voortgezet onderwijs is een taak van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het financieren en/of realiseren van voorzieningen als nieuwbouw, uitbreiding/aanpassing.

Ook de "brede scholen" vallen onder deze categorie, waarbij naast onderwijs zowel sport, medische - en sociaal maatschappelijke functies in hetzelfde gebouw kunnen zijn gehuisvest.

Voor onderwijsfuncties wordt een grondprijs van € 160,- per/m² gehanteerd.

7.2.6 Sport- en recreatieve voorzieningen

De sport - en recreatieve voorzieningen kunnen voor het grondprijsbeleid worden onderverdeeld in commerciële voorzieningen en niet commerciële voorzieningen.

commerciële voorzieningen

Bij de commerciële voorzieningen voor sport en recreatie, ook wel leisure genoemd, kan onder meer worden gedacht aan een bioscoop, fitnesscentrum, tropisch zwemparadijs, golfbaan etc. Kenmerk van deze voorzieningen is dat entree wordt betaald om toegang tot de voorziening te krijgen en dat sprake is van een winstoogmerk.

Gezien de grote diversiteit aan mogelijkheden om invulling te geven aan leisure is altijd maatwerk vereist. In beginsel zal worden uitgegaan van de commerciële waarde van de functie.

Niet commerciële voorzieningen

Onder de niet commerciële voorzieningen voor sport en recreatie vallen onder meer de gemeentelijke zwembaden en sporthallen. Deze voorzieningen worden deels of geheel gesubsidieerd, waarbij de exploitatie bij een vereniging of stichting ligt.

Voor deze niet commerciële voorzieningen wordt voorgesteld om een grondprijs te hanteren van €160,- per/m² voor gronden waarop opstallen zijn voorzien. Voor onbebouwde grond (b.v. sportvelden) wordt de kostprijs (minimaal € 35,- per/m²) in rekening gebracht voor zover ook sprake is van een economische- en juridische levering aan een vereniging of stichting.

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 2019 vastgesteld op € 135,- 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 bebouwde 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 bouwkaavel.

De grondprijs voor percelen ≤ 20m² ten behoeve van nutsvoorzieningen is per 2019 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.

Nijkerk, januari 2019

