

Aan de leden van de Raad
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van

Ons kenmerk 105323

Uw kenmerk

Bijlage nota grondprijsbeleid 2020

Datum

17 DEC. 2019

Behandeld door J. Eekhuis

Onderwerp nota grondprijsbeleid 2020

Team Planvorming

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doen wij een exemplaar van de Nota grondprijsbeleid 2020 toekomen. Deze Nota grondprijsbeleid vormt een richtlijn voor de in dat kalenderjaar uit te geven bouwgrond, waarbij marktconformiteit van de grondprijzen de grondslag vormt. Een externe register taxateur heeft de marktconforme grondprijzen getaxeerd.

Marktconforme grondprijzen is een wettelijke verplichting

Bij het opstellen van de Nota Grondbeleid 2020 is gekozen voor het hanteren van marktconforme grondprijzen, overeenkomstig de huidige wet- en regelgeving. Hier komt bij dat ook Europese en nationale regelgeving het belang onderschrijft van marktconform prijsbeleid. Het past binnen de eisen die de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) stelt en voorkomt staatsteun. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel. Een en ander houdt in dat gemeenten hun gronden tegen marktwaarde moeten verkopen. Indien de gemeente gronden verkoopt onder de marktwaarde dan kan de gegeven 'korting' gezien worden als staatssteun.

Situatie woningmarkt

In het afgelopen jaar zijn bestaande koopwoningen in Nederland gemiddeld 7,2% in waarde gestegen. Voor de regio Amersfoort lag dit percentage iets hoger op 8,2%. Op de nieuwbouwmarkt is volgens het NVM sprake van een gemiddelde waardeontwikkeling van 14% ten opzichte van een jaar geleden. Deze stijging ligt hoger dan bestaande bouw, onder meer als gevolg van schaarste en duurzaamheidsmaatregelen. Uit de cijfers blijkt dat de woningmarkt op een hoog niveau is gebleven. Er is met gemiddelde verkooptijd van 30 dagen sprake van een zeer korte verkooptijd en het aanbod van de te koop staande woningen is dalende. De voornaamste kracht achter de groeiende woningmarkt is

de historisch lage hypotheekrente en de nog redelijke economische groei.

Grondprijzen huurwoningen

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

- a. sociale woningen met een maximale huursom van € 619,01 tot € 737,14 p/mnd (prijspeil 2020);
- b. vrije sector huurwoningen met een huursom hoger dan € 737,14 p/mnd (prijspeil 2020).

Vanwege de behoefte aan woningen met een huur tussen de € 619,01 en € 663,40 p/mnd is de in het verleden gehanteerde vaste kavelprijs in 2017 voor grondgebonden woningen 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. De grondprijs voor 2020 is na indexatie bepaald op € 184,50 p/m². Reden van de vaste grondprijs was dat de behoefte aan kleinere woningen met een lagere huurprijs ook gaat leiden tot woningen met minder volume en een kleiner kaveloppervlak, waardoor een grondprijs per/m² meer te rechtvaardigen is. 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 een aanvulling op gemaakt. Inhoudende dat voor sociale huurappartementen met een maximale huursom van € 619,01 tot € 737,14 p/mnd (prijspeil 2020) een grondprijs geldt van € 260,- per/m² BVO. De grondprijzen voor de sociale huurwoningen liggen 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 woningbouwcategorieën in prijs gestegen. Ook zijn in de afgelopen twee jaar de bouwkosten, volgens het kenniscentrum BDB, met circa 16% gestegen. Deze stijging van de bouwkosten wordt vooral veroorzaakt door de hogere materiaalkosten en personeelstekorten. Voor 2020 is het de verwachting dat de bouwkosten met circa 5% stijgen. Dit mede gelet op de doorvoering van de norm bijna energieneutrale gebouwen (BENG-norm) per 1 juli 2020 in het bouwbesluit. De bouwkosten zijn op dit moment op een dusdanig hoog niveau dat aanbestedingen en/of prijsvormingsprocessen mislukken en projecten in een uitgekleden vorm doorgaan of juist helemaal niet doorgaan. De daadwerkelijke bouwproductie vlakt hierdoor af, ondanks de enorme vraag. Als nuancering geldt dat aannemers momenteel ook onder de kostprijs aanbieden omdat hun orderportefeuille sterk terugloopt als gevolg van de stikstof- en PFAS-problematiek. Dit heeft mogelijk een (tijdelijk) drukkende werking op de verwachte bouwkostenstijging. De (voorziene) stijging van de bouwkosten drukt uiteraard de verhoging van de grondprijzen. Verhoudingsgewijs zijn ten opzichte van 2019 zijn de grondprijzen met circa € 10,- tot € 20,- per/m² verhoogd.

Per 2020 zijn de bandbreedtes van de prijscategorieën voor de koopwoningen in lijn gebracht met de bestaande Nijkerkse marktsituatie. Voor de categorie goedkope koopwoningen is het prijsniveau van ≤ € 200.000,- VON gehandhaafd. Ten opzichte van de marktwaarde van deze categorie is deze te laag geprijsd. De gemeente beoogt hiermee starters te stimuleren om toe te treden tot de woningmarkt. Per 2020 worden de onderstaande prijscategorieën gehanteerd:

- goedkope koopwoningen ≤ € 200.000,- VON (was ≤ € 200.000,- VON);

- middel duur laag koopwoningen > € 200.000,- en ≤ € 300.000,- VON (was > € 200.000,- en ≤ € 275.000,- VON);
- middel duur hoog koopwoningen > € 300.000,- en ≤ € 400.000,- VON (was > € 275.000,- en ≤ € 345.000,- VON);
- vrije sectorwoningen (kavels voor vrijstaand, forse hoekwoningen, twee-onder-een-kap en appartementen in het hogere segment).

Grondprijzen bedrijventerrein Arkerpoort, De Flier, Westkadijk en Spoorkamp

De grondprijzen voor de plangebieden Arkerpoort en Westkadijk blijven gelijk. In beide plangebieden resteert enkel nog de uitgifte van 2 kavels respectievelijk 1 kavel. Voor plangebied Spoorkamp wordt eveneens geen prijsverhoging doorgevoerd. Dit mede gelet op de beperkte vraag naar kantorenlocaties en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in Nijkerk. Voor plangebied De Flier worden de grondprijzen verhoogd met € 5,- per/m². Deze prijsverhoging van circa 2% is ongeveer gelijk aan de inflatie over het afgelopen jaar en is goed te verantwoorden door de nog steeds positieve economische groeicijfers. Op het moment van uitgifte kan een prijsbijstelling plaatsvinden afhankelijk van het bouwprogramma, omvang perceel, locatie en de marktsituatie op dat moment. In bijzondere situaties kan de waarde worden bepaald met behulp van een extern onafhankelijke taxatie van het uit te geven bouwperceel.

Snippergroen

De grondprijs van € 135,- per/m² voor snippergroen blijft voor 2020 gehandhaafd.

In de begroting 2018-2021 was voor 2019 nog een bedrag van € 39.000,- aan inkomsten uit de verkoop aan snippergroen geraamd. Vanaf 2020 wordt er in de begroting geen rekening meer gehouden met opbrengsten uit groenverkoop.

Vragen?

Indien u vragen heeft over deze brief of de Nota grondprijsbeleid 2020, 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,

mevrouw drs. R.C.B. de Jong

De burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema