

Nieuwegein



Nota Grondprijzen 2024

Gemeente Nieuwegein, Ruimtelijk Domein

Vastgesteld door het college van BenW op 16 januari 2024

1 Inhoudsopgave

1 Inhoudsopgave	2
Inleiding.....	3
1.1 Marktontwikkelingen	3
1.2 Aanpassing en geldigheidsduur prijzen	4
2 Grondprijzen.....	5
2.1 (Projectmatige) woningbouw	5
2.2 Vrije kavels.....	5
2.3 Sociale huurwoningen	5
2.4 Kantoren en commerciële voorzieningen.....	5
2.5 Bedrijventerreinen	5
2.6 Niet commerciële voorzieningen en overige voorzieningen.....	6
2.7 Commerciële gezondheidszorg	6
2.8 Parkeren	6
2.9 Snippergroen	6
2.10 Tabel 2023-2024	7

Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2024 van de Gemeente Nieuwegein. Deze nota geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid waarin het grondbeleid en de te hanteren instrumenten zijn vastgelegd. Jaarlijks stelt het college van B&W de Nota Grondprijzen vast en daarmee de vaste prijzen voor sociale huurwoningen, niet-commerciële voorzieningen en snippergroen. De Nota Grondprijzen is openbaar.

De basis voor de prijsvorming is vastgelegd in de Nota Grondbeleid Nieuwegein 2020 – 2024, die de kaders beschrijft van het grondbeleid van de gemeente Nieuwegein. Het grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van onder andere volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. De gemeente Nieuwegein hanteert het principe van 'situationeel grondbeleid': er zal per situatie maatwerk worden toegepast over het te voeren grondbeleid. Dit is afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen, de prioriteit die de gemeente aan een ontwikkeling geeft, de financiële consequenties en de risico's die gelopen worden.

Het vertrekpunt voor de grondprijsbepaling is dat deze marktconform is, objectief bepaald, transparant en geschoond is van subsidies of premies. Daarbij moet bedacht worden dat grondprijzen sterk onderhevig zijn aan economische (conjuncturele) ontwikkelingen en afhankelijk van locatie en programma. Tevens worden ze beïnvloed door relevante wet- en regelgeving. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun, dit kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijzen.

In de gemeente Nieuwegein is het gebruikelijk om de prijs per locatie of project te berekenen en daarbij

verschillende methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld residuele grondwaardeberekening, comparatieve methode en vaste prijs per m²) toe te passen, ter vergelijking en ter meerdere zekerheid. Dit alles om ervoor te zorgen dat de gemeente daadwerkelijk de marktconforme prijs in rekening brengt. Waar nodig wordt een onafhankelijke taxatie gevraagd. Als de grond in concurrentie wordt uitgegeven, waarbij aan meerdere partijen wordt gevraagd een grondbod te doen (zgn. tender), dan wordt aan inschrijvers gevraagd het grondbod te onderbouwen voor de verschillende functies en woningtypen. Wanneer er gronduitgifte plaatsvindt via een grondexploitatie worden de grondopbrengsten vastgesteld door de raad wanneer zij de grondexploitatie vaststellen.

Alle in deze nota genoemde bedragen zijn bedragen exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.

1.1 Marktontwikkelingen

De woningmarkt verandert. De huizenprijzen stegen sterk tot medio 2022. Na een korte daling zijn de prijzen van bestaande woningen momenteel alweer licht aan het toenemen als gevolg van een dalende rente en loonstijgingen. Nieuwbouw verkoopt minder snel doordat consumenten worden geconfronteerd met een beperkt woningaanbod, lange bouwtijd en een hoge bouwrente.

De Nederlandse economie is in het tweede kwartaal van 2023 met 0,2 procent gekrompen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Deze krimp is vooral toe te schrijven aan een daling van het handelssaldo en de consumptie door huishoudens. (CBS, 22 september 2023). De consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS bedroeg over de periode september 2022 tot september 2023 0,2% (CBS Statline).

Het aantal verkochte woningen in de regio Utrecht is in het derde kwartaal van 2023 afgenomen met 0,1 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijzen zijn met 2,4 procent gedaald ten opzichte van het derde kwartaal 2022 (NVM-cijfers 3^e kwartaal 2023 regio Utrecht, oktober 2023).

1.2 Aanpassing en geldigheidsduur prijzen

De gemeente Nieuwegein heeft de grondprijzen per 1 januari 2024 geïndexeerd met de inflatie (consumentenprijsindex).

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2024 en worden per 1 januari 2025 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de

actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan worden de genoemde bedragen in elk geval geïndexeerd met de prijswijziging over de periode september 2023 tot september 2024 volgens de consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS.

Eerder gemaakte afspraken, lopende onderhandelingen of uitzonderlijke gevallen kunnen aanleiding zijn om gefundeerd van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Dit wordt onderbouwd in het verkoopbesluit voor het bewuste perceel. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij elke grondaanbieding wordt vermeld hoe lang het aanbod geldig is; in principe is deze periode niet langer dan 3 maanden.

2 Grondprijzen

2.1 (Projectmatige) woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw (huur en koop) hanteert de gemeente primair een residuele benadering met een ondergrens per woningtype. De residuele grondwaardebepaling geschiedt door de gekapitaliseerde huurprijzen of verkoopprijzen te verminderen met integrale bouwkosten van de opstallen. Deze grondwaarde wordt getoetst en zo nodig aangepast door middel van andere methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld comparatieve methode en vaste prijs per m²) ten einde de marktconforme grondwaarde te bepalen.

2.2 Vrije kavels

Voor vrije kavels wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke taxatie om de prijs per m² vast te stellen en marktconformiteit te waarborgen.

2.3 Sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste lage grondprijs. Dit geeft de meeste transparantie en duidelijkheid en een evenredige verdeling van de onrendabele investeringen op sociale huurwoningen. Een grondprijs op basis van de kostprijs zal in de regel een hogere grondprijs opleveren en bovendien per plan variëren; een residuele grondwaarde zal lager zijn, maar geen recht doen aan de toekomstwaarde van de sociale huurwoningen (bijvoorbeeld bij uitponding). Om die reden wordt vastgehouden aan een vaste lage grondprijs voor alle sociale huurwoningen die recht doet aan de maatschappelijke taak van de corporaties. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en kleine en grote appartementen. De gemeente Nieuwegein baseert de sociale grondprijs op het principe dat de woning of voorziening voor een onbepaalde periode in functie blijft. Mocht dit anders zijn dan vindt correctie of verrekening plaats. De vaste lage grondprijs is getoetst via de comparatieve methode. Bij

herstructurering (sloop/nieuwbouw) van bestaande sociale huurwoningen wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxatie.

De grondprijs voor sociale huurwoningen is per 1-1-2024:

Type woning	Grootte (GO)	Grondprijs
Eengezinswoning	Ongeacht grootte	26.600
Meergezinswoning	Groot (> 65m ²)	23.200
Meergezinswoning	Klein (<= 65m ²)	19.700

Tabel 1: grondprijzen sociale huurwoningen

Onder sociale huurwoningen worden verstaan: woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De toewijzing van de woningen geschiedt via Woningnet. De woningen hebben een exploitatietermijn van onbepaalde termijn. Er worden jaarlijks prijsafspraken gemaakt en afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

2.4 Kantoren en commerciële voorzieningen

Voor kantoren en commerciële voorzieningen wordt de residuele methode als basis gebruikt om de grondprijs vast te stellen. Om specifieke eigenschappen van de locatie tot uitdrukking te brengen in de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak (bvo) wordt een bepaalde bandbreedte gehanteerd. Deze grondwaarde wordt getoetst en zo nodig aangepast door middel van andere methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld comparatieve methode en vaste prijs per m²) teneinde de marktconforme grondwaarde te bepalen. Onder commerciële voorzieningen vallen onder andere detailhandel, horeca en leisure.

2.5 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van vaste grondprijzen per locatie, gebaseerd op comparatieve methode, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging en zichtlocaties. Zoals aangegeven in de

inleiding is het de ambitie is om de stad op peil te houden met haar goede voorzieningen, veel werkgelegenheid en een divers samengestelde bevolking in een wereld die blijft veranderen.

2.6 Niet commerciële voorzieningen en overige voorzieningen

Onder de niet commerciële voorzieningen verstaan wij een breed scala aan functies in de non-profit sector. Gedacht kan worden aan: sociaal maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen. Voor niet commerciële voorzieningen worden grondprijzen zo goed mogelijk marktconform bepaald waarbij rekening gehouden wordt met het belang dat de gemeente aan de voorziening hecht en de wettelijke mogelijkheden.

De vaste grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is per 1-1-2024 € 198,00 per m² excl. BTW. Deze prijs geldt eveneens voor interne leveringen binnen de gemeente. De grondprijs is afhankelijk van de bebouwing, waarbij rekening wordt gehouden met de verhouding tussen het oppervlak bvo en het kaveloppervlak. Indien het aantal m² bvo het grootst is, wordt de prijs per m² bvo berekend. Wanneer het kaveloppervlak het grootst is, wordt de prijs bepaald op basis van het totale kaveloppervlak.

Voor overige (commerciële) voorzieningen (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen of een opstelplaats voor telecom) gaan we in beginsel uit van verhuur van de grond dan wel het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van de exploitant. De huurprijs c.q. de retributie per 1 januari 2024 bedraagt € 6.110,- per jaar.

2.7 Commerciële gezondheidszorg

De vaste grondprijs voor commerciële gezondheidszorg (o.a. huisarts, apotheek, fysiotherapie, gezondheidscentra, kinderdagverblijven) bedraagt per 1-1-2024 € 309,00 per m² excl. BTW.

Afhankelijk van de bebouwing op de kavel (zie paragraaf 2.6), wordt uitgegaan van het oppervlak bvo of het kaveloppervlak. Indien er sprake is van verhuur geldt een huurprijs voor overeenkomsten per 1-1-2024 van € 30,90 per m², met een minimumtarief van € 185,40 per jaar.

2.8 Parkeren

Bij parkeren is het uitgangspunt dat de benodigde parkeerplaatsen voor een nieuwe functie gerealiseerd wordt op eigen terrein. Mocht dit niet mogelijk zijn en de gemeente wilt wel meewerken aan het initiatief waardoor grond van de gemeente noodzakelijk is zal de prijs, benodigd voor het parkeren, bepaald worden door de hoofdfunctie.

2.9 Snippergroen

De gemeente is zuinig op haar openbare groen en zeer terughoudend ten aanzien van de uitgifte hiervan. Een verzoek tot aankoop dan wel huur wordt niet zonder meer gehonoreerd. Verkoop van snippergroen is beperkt tot hele kleine stukjes grond die geen functie hebben voor de algehele groenstructuur in de stad. Hiertoe vindt een kwalitatieve afweging plaats van het maatschappelijk belang van groen(stroken). Uitgifte van gemeentegrond is een gunst, geen recht. Ook in het kader van klimaatadaptatie wil de gemeente zo veel als mogelijk groen behouden in de wijken om het regenwater op een natuurlijke wijze in de bodem te laten afvloeien.

De tarieven voor snippergroen per 1-1-2024 worden hieronder per gebruikscategorie weergegeven en zijn vrij van BTW. Voor het gedeelte van het perceel waarin kabels en leidingen liggen wordt een gehalveerd tarief gehanteerd zowel voor koop als huur.

Verkoop

Voor zover sprake is van snippergroen bij huurwoningen (bijvoorbeeld bij corporaties en beleggers), zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar verkoop aan de verhuurder/eigenaar. Voor grond waarop niet gebouwd gaat worden is de

verkoopprijs € 131,50 per m² excl. kosten koper. Bij bebouwing binnen 5 jaar na aankoop vindt er een bijbetaling plaats van € 329,00 per m² (over het te bebouwen oppervlak) excl. kosten koper.

Verhuur

De verhuur vindt plaats tegen een vergoeding per m² snippergroen en biedt ruime mogelijkheden voor huurder om het groen naar eigen inzicht in te richten. De huurprijs voor overeenkomsten per 1 januari 2024 is € 10,50 per m² met een minimumtarief van € 131,50 per jaar.

Snippergroen tarieven per 1-1-2024:

Verkoop:

€ 131,50 per m² exclusief kosten koper
Bij bebouwing binnen 5 jaar na aankoop vindt er een bijbetaling plaats van € 329,00 per m² (over het bebouwde oppervlakte) exclusief kosten koper

Verhuur:

Overeenkomsten € 10,50 per m² per jaar met een minimaal huurtarief van € 131,50 per jaar.

Bruiklening:

Bruiklening vindt om niet plaats
Toepassen administratiekosten van € 131,50 per contract per jaar.

LET WEL: Aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond is van invloed op de prijs. In deze situaties wordt er zowel bij koop als bij huur, voor wat betreft het gedeelte waarin kabels en leidingen liggen, een gehalveerd tarief gehanteerd.

Bruiklening

Bruiklening geschiedt alleen in het geval er bijzondere situaties met betrekking tot het snippergroen aanwezig zijn of dat het gebruik zich slechts beperkt tot het (naar

eigen inzicht) beheer hiervan. Het behouden van flexibiliteit in tijd en toegankelijkheid is hierbij van groot belang. Om te voorkomen dat de bruikleenovereenkomst als een huurovereenkomst kan worden aangemerkt, wordt voor bruikleen slechts een administratieve vergoeding in rekening gebracht. De bruikleenovereenkomst kan dan per direct (zonder opzegtermijn) worden opgezegd. De administratieve vergoeding is € 131,50 per overeenkomst per jaar.

2.10 Tabel 2023-2024

Categorie	2023	2024
sociale huur eengezinswoning	€ 26.500	€ 26.600
sociale huur meergezinswoning groot (> 65m ²)	€ 23.100	€ 23.200
sociale huur meergezinswoning klein (<= 65m ²)	€ 19.700	€ 19.700
niet commerciële voorzieningen	€ 198/m ²	€ 198/m ²
overige (commerciële) voorzieningen (per jaar)	€ 6.100	€ 6.110
commerciële gezondheidszorg	€ 308/m ²	€ 309/m ²
huur (minimumtarief 161,60 euro per jaar)	€ 30,8 /m ²	€ 30,9 /m ²
snippergroen verkoop	€ 131,3 /m ²	€ 131,5 /m ²
snippergroen bijbetaling bij bebouwing binnen 5 jaar	€ 328/m ²	€ 329/m ²
snippergroen verhuur	€10,5/m ²	€10,5/m ²