

Gemeenteraad van Nijkerk  
Postbus 1000  
3860 BA NIJKERK

Telefoon 033 - 247 22 22

[www.nijkerk.eu](http://www.nijkerk.eu)

<b>Uw brief van</b>	n.v.t.	<b>Ons kenmerk</b>	1885318
<b>Uw kenmerk</b>	n.v.t.	<b>Bijlage</b>	n.v.t.
<b>Datum</b>	15 april 2025	<b>Behandeld door</b>	R. van Eeuwen
<b>Onderwerp</b>	Nota Grondprijzen 2025	<b>Team</b>	Grondzaken

Geachte heer, mevrouw,

Op 15 april 2025 heeft het college de Nota Grondprijzen 2025 vastgesteld. Deze nota bevat een jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen voor gronden die bij de gemeente in eigendom zijn. De jaarlijkse actualisatie heeft als doel om er zorg voor te dragen dat de gemeente actuele en marktconforme grondprijzen hanteert. Om dit te borgen heeft een externe register-taxateur een onafhankelijk advies uitgebracht. De uitgangspunten van dit advies zijn meegenomen in de actualisatie. De Nota Grondprijzen 2025 treft u als bijlage bij deze raadsinformatiebrief.

*Belangrijkste wijzigingen van de grondprijzen ten opzichte van vorig jaar:*

- **Woningbouw:** Op basis van het advies van de taxateur zijn de grondprijzen voor 2025 verhoogd in de bandbreedte 5% tot 10%. De exacte verhoging verschilt per type woning.
- **Bedrijfskavels:** Afhankelijk van de ligging is de prijs verhoogd tussen de € 20,- en € 30,- p/m<sup>2</sup>.
- **Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk:** Het aantal resterende kavels voor deze categorie is beperkt en daarnaast zijn de grondprijzen hiervan in hoge mate afhankelijk van type, ligging, locatie, afwerkingsniveau en grootte. Om die reden is ervoor gekozen om de prijs te bepalen op basis van een taxatie, indien een geïnteresseerde zich meldt.
- **Groenstroken:** Uit het onafhankelijke advies volgt een prijsverhoging van € 15,- per m<sup>2</sup> voor groenstroken die de bebouwingmogelijkheden vergroten en € 7,- voor de groenstroken waarbij dat niet het geval is.
- **Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk:** Hiervoor is aansluiting gezocht bij de inflatie van 2024. Dit komt neer op een prijsstijging van € 5,- per m<sup>2</sup> en resulteert in een grondprijs van € 195,00 per m<sup>2</sup>.

*Wat betekenen de gewijzigde woningbouwgrondprijzen voor de huizenkoper?*

De grondprijzen voor de woningbouw zijn door de taxateur residueel bepaald. Dit betekent dat de grondwaarde wordt berekend door de verwachte (actuele) marktwaarde van de te realiseren woning te verminderen met de verwachte stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten en opslagen). De verhoging van de grondprijzen ten opzichte van 2024 is dus het gevolg van marktontwikkelingen zoals de woningwaarde en bouwkosten. Als gevolg hiervan zal de beschreven verhoging van de grondprijzen naar verwachting nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van de koopsom van nieuwbouwwoningen.

*De grondprijsberekening voor sociale woningen is vereenvoudigd*

Begin 2025 heeft de gemeente grondprijzafspraken gemaakt met Woningstichting Nijkerk (WSN). Daarbij is de keuze gemaakt om voor sociale woningen een grondprijs per wooneenheid te hanteren in plaats van een prijs per vierkante meter kavel (bij grondgebonden woningen) of bruto vloeroppervlakte (bij appartementen). Deze benadering biedt meer duidelijkheid en voorspelbaarheid voor zowel de gemeente, de WSN als ontwikkelaars. Zo is de koopsom van deze categorie eenvoudiger te berekenen.

Bij de afspraak met de WSN is voor de grondgebonden sociale huurwoningen een vaste grondprijs overeengekomen van € 27.000,- per wooneenheid en voor de sociale huurappartementen een vaste grondprijs van € 20.500,- per wooneenheid. Deze grondprijzen gelden voor de verkoop en levering van gronden in 2025. Er zijn ook afspraken gemaakt over de wijze van indexering van de genoemde eenheidsprijzen. De nieuwe methodiek heeft geen terugwerkende kracht.

*Aansluiting op het grondbeleid*

De Nota Grondprijzen 2025 is een uitwerking van de kaders die in de Nota Grondbeleid 2013 zijn gesteld. In mei 2025 wordt u voorgesteld om het grondbeleid te actualiseren met de Nota Grondbeleid 2025. De Nota Grondprijzen 2025 sluit aan op zowel het huidige als het voorgestelde grondbeleid.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



de heer drs. J.G. de Jager



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek