

Kader grondprijzen en exploitatiebijdrage 2025

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2024

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. Het 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2025' vast te stellen;
2. Het 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2025' te laten gelden vanaf 1 maart 2025.

Inleiding

In 2019 is de Nota Grondbeleid 2019-2023 vastgesteld door de Raad. Hierin is het gemeentelijk grondbeleid voor de nabije toekomst vastgelegd. In deze Nota Grondbeleid is opgenomen dat door middel van een 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen' de (minimale) grondprijzen van de gemeente Nuenen periodiek worden vastgesteld. De gemeenteraad stelt dit document jaarlijks in geactualiseerde vorm vast. Eventueel gewijzigde grondprijzen of exploitatiebijdragen zullen vanaf dat moment gelden. Een reeds vastgestelde versie van dit document blijft geldig tot de vaststelling van een nieuwe versie.

In het 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2025' worden twee zaken geregeld, de grondprijzen voor diverse uitgifte categorieën van gronden en de exploitatiebijdragen. Een exploitatiebijdrage wordt gevraagd op het moment dat de gemeente op verzoek van een derde een bestemmingswijziging faciliteert of als niet-bouwrijpe grond wordt verkocht. De vaststelling van nieuwe grondprijzen en/of exploitatiebijdragen heeft alleen betrekking op nieuwe grondverkoop en/of grondexploitaties. Voor de lopende grondexploitaties wordt beoordeeld in hoeverre de nieuwe grondprijzen of exploitatiebijdragen kunnen worden doorgevoerd. Contractuele afspraken met derden blijven daarbij vanzelfsprekend van kracht.

Grondprijzen

De genoemde uitgifteprijs van grond in dit 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2025' betreffen alleen bouwrijpe gronden (met bouwtitel). Dat wil zeggen dat een koper alleen nog maar een vergunning voor het bouwen, en eventuele andere benodigde vergunningen, hoeft aan te vragen om zijn plan te realiseren. Het bestemmingsplan hoeft niet meer gewijzigd te worden. In de koopsom van de grond wordt de exploitatiebijdrage geacht te zijn verdisconteerd.

Naast bouwrijpe gronden kan het voorkomen dat de gemeente niet-bouwrijpe grond verkoopt aan bijvoorbeeld een ontwikkelaar. Niet-bouwrijpe gronden zijn gronden waarvoor nog kosten, bijvoorbeeld voor aanleg infrastructuur (zowel wegen als nutsvoorzieningen) en wijzigen bestemmingsplan, gemaakt moeten worden, waardoor deze gronden niet direct geschikt zijn voor de realisatie van bebouwing. Hoe met de grondprijs van niet-bouwrijpe grond omgegaan wordt, is niet vastgelegd in dit document. Voor de volledigheid wordt dit type gronden hier wel vermeld, omdat er duidelijk onderscheid is tussen beide. Voor die gronden gelden onderstaande grondprijzen niet.

In onderstaand schema is per uitgiftecategorie de methode voor grondprijsberekening en de grondprijs opgenomen.

Uitgiftecategorie	Methode grondprijsberekening	Grondprijs (excl. BTW) (prijspeil 1-1-2025)
Vrije sector grondgebonden woningbouw (koop en huur¹)		
Kavels grondgebonden woningbouw	Vaste prijs per vierkante meter met een bandbreedte van +/-10% afhankelijk van het type locatie (A, B of C)	€ 435,- /m ² uitgeefbaar (basisprijs) € 400,- /m ² uitgeefbaar (basisprijs)
Nuenen		

1) Vrije sector huur betreft een huurprijs > € 879,66 per maand (prijspeil prijsgrenzen 2024)

Eeneind, Gerwen en Nederwetten		
Grote kavels (grondgebonden woningbouw, vanaf 750 m ²)	Staffel van de minimale grondprijs afhankelijk van de grootte van de vrije kavel	1° 750 m ² : vaste prijs per vierkante meter uitteefbaar per kern 2° 500 m ² : 50% van de basisprijs 3° 500 m ² : 50% van de basisprijs voor de 2° 500 m ² (gelijk aan 25% van de basisprijs) 4° 500 m ² ev. : 50% van de basisprijs voor de 3° 500 m ² (gelijk aan 12,5% van de basisprijs), met een minimum van € 50,- /m ²
Vrije sector gestapelde woningbouw (koop en huur²) Gestapelde woningbouw	Residuele grondwaarde	Residuele grondwaarde waarbij een taxatie van de marktwaarde wordt uitgevoerd
Sociale woningbouw (koop en huur) Huur - Grondgebonden en gestapelde woningbouw ³ Koop - Grondgebonden en gestapelde woningbouw ⁴	Projectspecifieke, residuele grondwaarde met richtprijs per vierkante meter Residuele grondwaarde	Residuele grondwaarde met een richtprijs van € 275,- /m ² uitteefbaar voor grondgebonden en per m ² BVO voor gestapelde woningbouw Residuele grondwaarde waarbij een taxatie van de marktwaarde wordt uitgevoerd
Industrie- en bedrijventerreinen 1- Zichtlocatie	Vaste prijs per m ²	€ 185,- /m ² uitteefbaar
2- Niet-zichtlocatie	Vaste prijs per m ²	€ 165,- /m ² uitteefbaar
Snippergroen - Gelegen tussen de voorgevel van de woning/gebouw en de openbare weg (voortuin) - Gelegen achter de voorgevel van de woning/gebouw (zijtuin en achtertuin)	Vaste prijs per m ² , met een minimumprijs	€ 75,- /m ² uitteefbaar, met een minimum prijs van € 300,- € 150,- /m ² uitteefbaar, met een minimum prijs van € 300,-
Agrarische grond Verkoop	Project-specifiek	< 100 m ² - op basis van € 10,00 per m ² . > 100 m ² - er wordt een taxatie van de marktwaarde uitgevoerd.
Alle overige categorieën, alsmede stapeling van functies	Nader te bepalen	Project-specifiek

Woningbouw

Grondgebonden woningbouw (koop en huur)

Voor grondgebonden koopwoningen wordt een vaste grondprijs per vierkante meter gehanteerd, met een bandbreedte van +/- 10%. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende kernen van de gemeente Nuenen, te weten Nuenen enerzijds en Eeneind, Gerwen en Nederwetten anderzijds. Om tot de vaste prijzen per vierkante meter te komen, is gekeken naar referenties van verkochte bouwka- vels en woningen in de gemeente Nuenen en omgeving.

Voor differentiatie per kern is gekozen, omdat het voorzieningenniveau per kern (sterk) verschilt, als- mede het aantal inwoners en als gevolg daarvan de grootte van de doelgroepen. Hierdoor is de markt

2) Vrije sector huur betreft een huurprijs > € 879,66 per maand (prijsspeil prijsgrenzen 2024)

3) Sociale sector huur betreft een huurprijs tot en met € 879,66 per maand. (prijsspeil prijsgrenzen 2024)

4) Voor prijsgrenzen voor goedkope koopwoningen(sociale sector) wordt verwezen naar de geldende 'Regionale Begrippenlijst wonen' van de Metropool Regio Eindhoven (MRE).

met potentiële kopers binnen een kleine kern beperkter dan binnen een grotere kern, met een groter aanbod aan voorzieningen. Ook is de vraag naar woningen en kavels in Nuenen groter dan in de kleinere kernen. Dit vertaalt zich in een hogere verkoopprijs van woningen. Derhalve is het niet meer dan logisch om dat ook bij gronden te doen.

Daarnaast zijn er per kern verschillende locaties te onderscheiden. De ene locatie is door bijvoorbeeld ligging in een kern beter dan een andere locatie. Om locatiegebonden kwaliteiten danwel beperkingen mee te kunnen laten wegen in de grondprijsbepaling, wordt een bandbreedte van +/- 10% gehanteerd, om zo de prijs naar boven of beneden bij te kunnen stellen.

Hierdoor kan onderscheid gemaakt worden tussen A, B en C-locaties in de kernen:

- Een A-locatie staat dan voor de "beste" locatie (+10%);
- Een B-locatie staat voor een "basis" locatie (basisprijs per kern);
- Een C-locatie staat voor de "minste" locaties (-10%).

Per situatie wordt aan de hand van specifieke kenmerken, zoals locatie, ligging, vorm, oppervlakte, belendingen etc. gemotiveerd wat voor type locatie het betreft en welke grondprijs wordt gehanteerd. In principe wordt de prijs per project bepaald. Binnen het project wordt geen onderscheid gemaakt, met uitzondering van sociale woningbouw vs. vrije sector woningbouw. Per project wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bepaald of het een A, B of C-locatie is.

Grote kavels

Voor grote kavels met een groot oppervlak (vanaf 750 m²) wordt een degressief stelsel gehanteerd om de verkoopprijs van de grond voor deze kavels te bepalen (staffeling). Dit houdt in dat de prijs trapsgewijs afneemt naarmate de oppervlakte van het bouwkwavel toeneemt.

Voor het degressieve stelsel is gekozen, omdat bij grote kavels, naarmate de kaveloppervlakte boven de 750 vierkante meter toeneemt, de bebouwingsmogelijkheden (en daarmee de waarde van het product) van deze vrije kavels niet evenredig toenemen. Tevens benadert de methode van staffeling de situatie in de praktijk het beste. Voor een koper heeft de extra oppervlakte van de tuin minder toegevoegde waarde dan de oppervlakte met bebouwingsmogelijkheden (eerste 750 m²).

Voor de grote kavels geldt dezelfde vaste grondprijs per vierkante meter per kern als voor grondgebonden woningbouw. Voor de eerste 750 vierkante meter geldt 100% van deze vaste grondprijs per vierkante meter. Voor de tweede 500 m² geldt 50% van deze vaste grondprijs. Voor de derde 500 vierkante meter geldt 50% van de vorige staffel, oftewel 25% van de vaste grondprijs per vierkante meter. Voor de vierde 500 vierkante meter en verder geldt 50% van de vorige staffel, oftewel 12,5% van de vaste grondprijs per vierkante meter, met een minimum van € 50,- per vierkante meter.

Gestapelde woningbouw

Voor de gestapelde woningbouw (koop en huur) wordt de residuele grondwaardemethode toegepast (residuele grondwaarde = commerciële waarde -/- stichtingskosten). Deze methode houdt rekening met project specifieke omstandigheden, zoals grootte, type en locatie van de te realiseren woning / het te realiseren woningbouwprogramma.

Sociale woningbouw

Voor sociale (huur)woningen wordt in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) "genormeerd residueel" gerekend (grondwaarde = commerciële waarde -/- stichtingskosten). Op basis van deze berekenings-systematiek is de grondprijs € 275,- /vierkante meter BVO waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden als het project en de uitkomst van de berekeningssystematiek daar aanleiding toe geven.

Industrie- en bedrijventerreinen

Regionale grondprijsystematiek voor bedrijventerreinen

Voor grond die de gemeente verkoopt op industrie- en bedrijventerreinen wordt een vaste grondprijs per vierkante meter gehanteerd, zoals ook in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is afgesproken. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties. Een zichtlocatie is een locatie die zichtbaar is vanaf een belangrijke doorgangsweg of in de buurt van deze doorgangsweg gelegen is. Gronden op industrie- en bedrijventerreinen zijn bestemd voor industrie of bedrijven. Waarbij wel een kantoorfunctie aanwezig kan zijn, maar deze moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf of gebouw.

Indien noodzakelijk zal de gemeente een taxatie van de marktwaarde voor de verkoop van (bouwrijpe) grond laten uitvoeren. De kosten voor het uitvoeren van de taxatie worden op de koper verhaald.

Erfpacht

Indien wordt gekozen voor de toepassing van erfpacht bij industrie- en bedrijventerreinen zal de erfpachtcanon project specifiek worden bepaald en kaderstellend ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In de erfpachtovereenkomst zal het college binnen de aldus gestelde kaders de erfpachtcanon vaststellen en zullen in dat geval bepalingen in de onderliggende overeenkomst worden opgenomen over de indexering / herziening van de erfpachtcanon.

Snippergroen (reststroken)

Ten aanzien van gedeeltelijke gronden, die thans in gebruik zijn als openbaar groen, en die een particulier aan zijn huisperceel wil toevoegen, hanteert de gemeente een vaste prijs per vierkante meter, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging van de reststrook.

Er is gekozen voor een differentiatie in grondprijzen voor snippergroen naar de ligging van de betreffende strook grond ten opzichte van de woning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een strook grond, die gelegen is aan een voortuin, voor de voorgevel van een pand (en het verlengde van de voorgevel), en een strook grond, die gelegen is aan zij- en achtertuinen, achter de voorgevel van een pand (en het verlengde van de voorgevel).

Agrarische gronden

Voor agrarische gronden met een oppervlakte van minder dan 100 m², wordt een vaste prijs van €10,00 per m² betaald. Voor agrarische gronden met een oppervlakte groter dan 100 m² wordt de grondprijs project specifiek bepaald. Indien een verkoop van agrarische gronden zich voordoet, worden de agrarische percelen via een openbare inschrijving verkocht. Om de minimale verkoopprijs van agrarische gronden die groter zijn dan 100 m² te bepalen kan een taxatie van de marktwaarde uitgevoerd worden door een onafhankelijk taxateur/rentmeester, voor rekening en risico van de gemeente.

Overige gronden

De overige gronden zijn gronden / categorieën / functies, niet zijnde woningen en industrie/bedrijventerrein, die hierboven niet specifiek benoemd zijn en die bebouwingsmogelijkheden hebben of kunnen krijgen. Dit betreft bijvoorbeeld gronden voor maatschappelijke of commerciële voorzieningen. Voor deze gronden zal de gemeente het project / de aanvraag specifiek benaderen.

Dit kan door middel van een benadering met een:

- residuele grondwaarde (waarde bouwrijpe grond),
- vaste prijs per m²
- residuele waarde van de grond (ruwe bouwgrondwaarde) of
- nader te bepalen methode.

Afwijkingen kader grondprijzen

Zoals eerder genoemd, betreffen de bovenstaande grondprijzen marktconforme prijzen, die jaarlijks geactualiseerd worden. Desondanks kunnen specifieke feiten en omstandigheden ertoe leiden dat de vaste prijs per vierkante meter niet marktconform wordt geacht of twijfel bestaat over de marktconformiteit. Dan wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld om de marktwaarde te bepalen van de betreffende kavel(s). Het uitgangspunt blijft dat er altijd marktconforme prijzen gehanteerd dienen te worden. De kosten voor het uitvoeren van de taxatie worden op de koper verhaald.

Exploitatiebijdragen

Als de gemeente een bestemmingsplan vaststelt en geen bouwrijpe grond verkoopt moet een initiatiefnemer op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatiebijdrage betalen. Deze exploitatiebijdrage kan bestaan uit onder andere planontwikkelingskosten, kosten aanleg openbaar gebied en/of afdrachten bestemmingsreserves (fondsbijdragen).

Als de gemeente bouwrijpe grond verkoopt dan hoeft de initiatiefnemer geen exploitatiebijdragen te betalen omdat deze in de grondprijs zijn verdisconteerd.

Afdrachten bestemmingsreserves

Onderstaande bestemmingsreserves worden gevoed door bijdragen van initiatiefnemers van een bouwplan, (conform gemaakte afspraken in anterieure/posterieure overeenkomsten en/of exploitatieplannen) of door bijdragen vanuit de grondexploitaties van projecten (wanneer de gemeente zelf bouwrijpe gronden met bouwtitel uitgeeft).

Voor verdere details over de verschillende reserves wordt verwezen naar de 'Nota Reserves & Voorzieningen van de gemeente Nuenen'.

Hieronder wordt per bestemmingsreserve toegelicht welke afdracht de gemeente hanteert. De genoemde afdrachten zijn gebaseerd op de diverse investeringsprogramma's voor de bestemmingsreserves, zoals in de Nota Grondbeleid is toegelicht.

Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen

De afdracht aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 5.000,- per woning, € 8,- per vierkante meter uitgeefbare grond voor bedrijfskavels of € 8,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) in geval van kantoorpanden, winkels of overige functies.

*Bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting***Afdracht**

De bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting wordt gevoed door bouwinitiatieven, waarin vrije sector woningbouw is voorzien en wordt gerealiseerd. Een vrije sector woning is een woning met een vrij op naam prijs van meer dan € 230.000,- (prijspeil 2024) of huurprijs van meer dan € 879,66 per maand (prijspeil 2024). De afdracht is vastgesteld op € 3.000,- per vrije sector woning.

Bijdragen

Wanneer een sociale huurwoning wordt gebouwd, kan op verzoek van die initiatiefnemer een bijdrage van maximaal € 7.500,- per sociale huurwoning uit de reserve aan hem worden toegekend. Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs van maximaal € 879,66 per maand (prijspeil 2024).

De afdrachten uit de bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting aan private partijen vallen onder de 'Subsidieverordening sociale volkshuisvesting 2019'. In deze subsidieverordening is het proces van de aanvraag vastgelegd. De private partij dient haar aanvraag te voorzien van een onderbouwing inclusief een berekening, waaruit blijkt dat deze bijdrage noodzakelijk is om het project financieel haalbaar te maken. De onderbouwing en de berekening worden getoetst op marktconformiteit. De uitgangspunten in de berekening dienen onderbouwd te worden, waarbij te denken valt aan onder andere bouwkosten, (huur)opbrengsten en oppervlaktegegevens. Het college van burgemeester en wethouders beslist over de toewijzing uit de reserve.

Bestemmingsreserve Parkmanagement

De afdracht aan de bestemmingsreserve parkmanagement bedraagt € 6,- per vierkante meter uitgeefbare grond voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Bestemmingsreserve Groen voor Rood

Deze reserve heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw in landelijk gebied, waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Deze bestemmingsreserve wordt alleen geïnvesteerd in groen.

De benodigde bijdrage in deze bestemmingsreserve wordt per project/kavel vastgesteld en onderbouwd op basis van de landschapsinvesteringsregeling (artikel 3.2 van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant). De landschapsinvesteringsregeling is een regeling van de provincie, de hoogte van de bijdrage wordt afgestemd met de provincie. Nadat de benodigde bijdrage per project is vastgesteld, wordt bepaald waar dit in geïnvesteerd moet worden. De gemeente Nuenen heeft de voorkeur om investeringen te laten plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Indien dit niet mogelijk is, kan de investering elders binnen de gemeente worden ingezet, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.

Met behulp van de landschapsinvesteringsregeling wordt onder andere de hoogte van de afdracht aan de bestemmingsreserve bepaald.

Overige exploitatiebijdragen

Een gemeente maakt diverse kosten in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer van het bouwplan. Te denken valt aan planontwikkelingskosten, bijdrage voor waterberging, kwaliteitsverbetering van het landschap, etc. Naast de hierboven genoemde bedragen voor afdrachten aan bestemmingsreserves, zal de gemeente deze kosten verhalen op een initiatiefnemer van een bouwplan en hiervoor een exploitatiebijdragen in rekening brengen. Deze exploitatiebijdragen zijn echter project-specifiek, en zullen in voorkomende gevallen per project worden bepaald, op basis van de Nota Grondbeleid, de Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (of andere raming), Structuurvisie en overig (rijks-, provinciaal en gemeentelijk) beleid.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 6 februari 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

de griffier,

J. Oostdijk

de voorzitter,



mr.dr. M.M. van Toorenborg