

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Bieshaar	Datum	15 mei 2025
E-mail	p.bieshaar@utrecht.nl	Kenmerk	30226578
Type brief	Aanbiedingsbrief	Onderwerp	Grondprijzenbrief 2025
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij bieden wij u ter informatie de Grondprijzenbrief 2025 aan. De grondprijzen die de gemeente hanteert bij uitgifte van gronden in erfpacht worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (zowel landelijk als regionaal) en biedt particulieren en bedrijven per functie inzicht in de door de gemeente Utrecht gehanteerde (bandbreedtes in) grondprijzen.

Relatie met Beleidsnota Grondbeleid 2024 Gemeente Utrecht en aanstaande Beleidsnota Wonen in Utrecht

De [Beleidsnota Grondbeleid 2024 Gemeente Utrecht](#) legt de hoofdlijnen van het door de gemeente Utrecht gevoerde grondbeleid vast en hierin worden onder meer het uitgiftebeleid en de methoden om tot een grondprijsbepaling te komen nader toegelicht. De Beleidsnota Grondbeleid schept de voorwaarden voor de jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief 2025 worden geen beleidsmatige keuzes ten aanzien van het te voeren grondbeleid gemaakt. Wel worden er keuzes gemaakt in het te voeren prijsbeleid ten aanzien van de onderdelen sociale woningbouw en bijzondere doeleinden. Voor het overige worden de bewegingen in de markt gevolgd.

Verder is op 25 maart de beleidsnota Wonen in Utrecht aangeboden aan uw raad voor besluitvorming. Vooruitlopend op de vaststelling van deze nota zijn er een aantal aanpassingen gedaan in de Grondprijzenbrief. Zo zijn er nieuwe grondprijscategorieën toegevoegd in aanloop naar het nieuwe woonbeleid, zoals de categorie jongerenwoning en middenhuur conform het rijksbeleid. Na vaststelling van de beleidsnota door uw raad kan vervolgens direct uitvoering worden gegeven aan de categorieën jongerenwoning en middenhuur conform het rijksbeleid.

Prijsbeleid met betrekking tot sociale woningbouw

Bij de grondprijzen voor sociale woningbouw zijn wij uitgegaan van een beperkte stijging, namelijk 3,42%.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen staat – mede door de sterk gestegen bouwkosten –

onder druk. Normaal gesproken stijgen de grondprijzen voor sociale woningbouw met het gemiddelde van de consumenten-prijs-index (CPI) van het CBS en de BDB-index woningbouw nieuwbouw. Sinds 2022 is er – vanwege betaalbaarheidsredenen - gekozen om niet aan te sluiten bij de reguliere CPI/BdB-index, maar bij de huurprijsstijging van de toeslaggrenzen. Laatstgenoemde stijging pakte in de jaren 2022, 2023 en 2024 namelijk lager uit dan de stijging van de reguliere CPI/BdB-index. Dit jaar zou het aansluiten bij de huurprijsstijging van de toeslaggrenzen leiden tot een stijging van 5,00%. Omdat de gecombineerde CPI/BdB-index lager uitkomt, is ervoor gekozen om weer hierbij aan te sluiten, d.w.z. een stijging met 3,42% i.p.v. een stijging van 5,00%. Zo matigen we de stijging van de grondprijzen voor sociale huurwoningen en sturen we op betaalbaarheid van dit type woningen.

Grondprijzen voor studentenwoningen zijn verhoogd met dezelfde index als bij sociale huurwoningen.

Twee jaar geleden had SSH voor ogen dat er bij studenten behoefte zou zijn voor de categorie onzelfstandige studentenwoning, waarbij het gebruik van toilet en wasgelegenheid is gedeeld met meerdere studenten. De gemeente heeft daarom voor die categorie studentenwoningen een aparte grondprijscategorie in het leven geroepen. SSH is van dat standpunt teruggekomen en daarom is in overleg met SSH besloten om binnen de hoofdcategorie studentenwoningen terug te gaan naar twee subcategorieën, te weten (i) de vorig jaar geïntroduceerde onzelfstandige studentenwoning met een eigen toilet en wasgelegenheid, welke wordt gerealiseerd door of in opdracht van een toegelaten instelling die voldoet aan het Actieplan Studentenhuisvesting (grondprijs in 2025 is minimaal € 5.175,- per eenheid) en (ii) de zelfstandige studentenwoning (grondprijs in 2025 is minimaal € 7.750,- per eenheid). De locatie en het type studentenwoning (onzelfstandig of zelfstandig) bepalen mede de residuele grondwaarde.

Prijsbeleid met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen

Bij de grondprijs voor bijzondere doeleinden (maatschappelijke voorzieningen) zijn wij eveneens uitgegaan van een beperkte stijging, namelijk 3,42%.

Ook voor de bestemming “bijzondere doeleinden” wordt de grondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste (normatieve) grondwaarden. Bij de aanpassing van de vaste grondprijs met de bestemming “bijzondere doeleinden” is weer aangesloten bij het gemiddelde van de consumenten-prijs-index (CPI) van het CBS en de BDB-index woningbouw nieuwbouw. Omdat het hier gaat over maatschappelijk vastgoed (althans bestemmingen zonder winstoogmerk) wordt voorgesteld uit te gaan van de beperkte stijging die ook is toegepast bij de categorie sociale huur, namelijk 3,42%.

Overige uitgangspunten Grondprijzenbrief

Als hoofdregel worden op basis van de Beleidsnota Grondbeleid 2024 Gemeente Utrecht in de Grondprijzenbrief marktconforme prijzen gehanteerd. Deze prijzen worden veelal residueel (als restwaarde van het verschil tussen beleggingswaarde enerzijds en bouwkosten en bijkomende kosten anderzijds) bepaald. Dat is anders bij de bestemming “sociale huurwoningen” deze prijzen worden genormeerd (vaste grondprijzen).

De grondprijzen voor vrije sector koop- en huurwoningen zijn in de meergezinscategorie licht gestegen als gevolg van oplopende VON-prijzen.

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht. Dat betekent dat de middenhuur d.m.v. het WWS-puntensysteem landelijk gereguleerd wordt. In de concept beleidsnota Wonen wordt voorgesteld om het huidige actieplan middenhuur te laten vervallen. In het in de beleidsnota voorgestelde nieuwe middenhuurbeleid wordt aangesloten bij het Rijksbeleid voor wat betreft de

Datum 15 mei 2025
Ons kenmerk 30226578

huurprijzen en wordt een koppeling tussen huurprijzen en de woonoppervlakte (gbo) van de woning losgelaten. Wel is het voorstel om aanvullende eisen te stellen, onder meer ten aanzien van de (minimale) grootte van de woningen. De WWS-puntentelling is in dit verband leidend. Voor Utrecht betekent dit onder andere dat hogere huurprijzen mogelijk zijn bij kleinere woningen, hetgeen leidt tot hogere residuele grondprijzen. De minimale grondwaarde voor meergezinswoningen bedraagt daardoor € 33.900,-- en voor eengezinswoningen geldt een minimum grondwaarde van € 75.000,--

De minimale grondprijzen c.q. bandbreedtes van de grondprijzen van het commercieel vastgoed zijn grotendeels gehandhaafd op de niveaus van 2024. Voor de grondprijzen van kantoor is er een aparte categorie voor locaties die buiten de grondexploitatie gebieden vallen.

De vaste grondprijs voor snippergroen is geïndexeerd met de CPI-index (Alle Huishoudens), aangepast voor inflatie.

M381 Passende grondprijzen voor wooncoöperaties

Bij de raadsbehandeling van de Beleidsnota Grondbeleid is motie [M381 Passende grondprijzen voor wooncoöperaties](#) aangenomen. Deze motie draagt op om bij gronduitgifte in erfpacht aan een wooncoöperatie een lager canonpercentage te hanteren en af te wijken van het standpunt dat de canon in één keer moet worden afgekocht. We moeten hiervoor de Algemene Voorwaarden uitgifte in erfpacht 1989 (AV1989) aanpassen. Op dit moment wordt dit verder uitgewerkt en we streven ernaar om medio 2026 met een voorstel komen voor de wijziging van de AV1989.

Tot slot

Voor meer informatie over de grondprijzen die in 2025 worden gehanteerd verwijzen wij u graag naar de bijlage: Grondprijzenbrief 2025.

Om de transparantie van het gemeentelijk handelen te bevorderen en om meer duidelijkheid te bieden aan de afnemers van de grond, particulieren en bedrijven, publiceren wij de Grondprijzenbrief 2025 op de gemeentelijke website.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,