

## Raadsinformatiebrief

---

|                    |                                        |          |                 |
|--------------------|----------------------------------------|----------|-----------------|
| Van                | Burgemeester en Wethouder/Burgemeester | Zaak nr. | 1079976         |
| Aan                | Gemeenteraad                           | RIB nr.  | 2022 - 6        |
| Portefeuillehouder | A.R.C. Scheepers                       | Datum    | 2 februari 2022 |
| Informatie bij     | L. Feenstra                            | Tel. nr. | (035) 629 2352  |

### Onderwerp

Grond- en huurprijzenbrief 2022

### Kernboodschap

Het college heeft de grond- en huurprijzenbrief 2022 vastgesteld. Dit betreft de jaarlijkse indexatie van de grondprijzen ten behoeve van sociale huurwoningen, niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en snippergroen en jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijzen van middeldure huurwoningen. De indexatie is op basis van de consumentenprijsindex van het CBS.

### Aanleiding

De grond- en huurprijzenbrief 2022 is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid zoals door de raad vastgesteld met de uitwerkingsnota grondprijzen in september 2021 en de gemeentelijke doelgroepenverordening zoals deze door de raad in november 2020 is vastgesteld.

In de uitwerkingsnota grondprijzen is afgesproken dat het college jaarlijks middels een grondprijzenbrief de actuele grondprijzen voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen vaststelt. De grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijventerrein zijn marktconform en worden residueel bepaald. De vaste grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen en snippergroen zijn hierop de uitzondering. Voor de grondprijzen van sociale woningbouw wordt een gestandaardiseerde residuele waarde gehanteerd. Zoals afgesproken in de uitwerkingsnota grondprijzen zijn de grondprijzen gedifferentieerd en geïndexeerd met de consumentenprijsindex.

In de doelgroepenverordening is afgesproken wat de maximale aanvangshuurprijs is van een middeldure huurwoning, deze was bij vaststelling in 2020 maximaal € 900,- voor een middeldure huurwoning en maximaal € 1.100,- voor een middeldure huurwoning plus. Tevens is in de doelgroepenverordening afgesproken dat ook deze aanvangshuurprijs jaarlijks geïndexeerd wordt met de consumentenprijsindex.

## Consequenties

De nieuwe grond- en huurprijzen vormen de kaders voor projecten en ontwikkelingen in 2022.

## Vervolgtraject

Eind 2022 zal de grond- en huurprijzenbrief 2023 opgesteld worden.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

P. Torres Barrera

P.I. Broertjes

---

### Bijlage(n):

1. Grond- en huurprijzenbrief 2022

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B&W-vergadering van 1 februari 2022.

## Grond- en huurprijzenbrief 2022

Grond- en huurprijzenbrief voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen, snippergroen en middeldure huurwoningen

### 1.1 Inleiding

De grond- en huurprijzenbrief is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid zoals door de raad vastgesteld met de [uitwerkingsnota grondprijzen](#) in september 2021 en de gemeentelijke doelgroepenverordening zoals deze door de raad in november 2020 is vastgesteld.

In de uitwerkingsnota grondprijzen is afgesproken dat het college jaarlijks middels een grondprijzenbrief de actuele grondprijzen voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen vaststelt. De grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijventerrein zijn marktconform en worden residueel bepaald. De grondprijzen voor sociale woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen zijn hierop de uitzondering. Voor de grondprijzen van sociale woningbouw wordt een gestandaardiseerde residuele waarde gehanteerd.

Zoals afgesproken in de uitwerkingsnota grondprijzen zijn de grondprijzen geïndexeerd met de consumentenprijsindex.

In de [doelgroepenverordening](#) is afgesproken wat de maximale aanvangshuurprijs is van een middeldure huurwoning, deze was bij vaststelling in 2020 maximaal € 900,- voor een middeldure huurwoning en maximaal € 1.100,- voor een middeldure huurwoning plus. Tevens is in de doelgroepenverordening afgesproken dat ook deze aanvangshuurprijs jaarlijks geïndexeerd wordt met de consumentenprijsindex.

### 1.2 Consumentenprijsindex

De vaste grondprijzen zoals deze met de uitvoeringsnota grondprijzen zijn vastgesteld, kennen een verschillend prijspeil. Het prijspeil voor sociale huurwoningen is 1 januari 2021. Het prijspeil voor maatschappelijke ontwikkelingen en snippergroen is 1 januari 2020, en moeten dus geïndexeerd worden over de jaren 2020 én 2021.

Onderstaande tabel geeft de jaarindexatie voor de jaren 2020 en 2021.

| <b>Consumentenprijsindex "alle huishoudens"</b> |               |            |
|-------------------------------------------------|---------------|------------|
| Jaar                                            | Jaarindexatie | Cumulatief |
| 2020                                            | 1,3%          | 1,3%       |
| 2021                                            | 2,7%          | 4,0%       |

bron: CBS

### 1.3 Sociale huurwoningen

De gestandaardiseerde residuele grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn geïndexeerd over het jaar 2021. De nieuwe grondprijs per 1 januari 2022 voor eengezinswoningen in de sociale huur is € 396,- per vierkante meter grond. De nieuwe grondprijs per 1 januari 2022 voor appartementen in de sociale huur bedraagt € 164,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO). Hieronder is dit in een tabel weergegeven.

| <b>Sociale huurwoningen</b> |                       |                       |           |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
|                             | Prijspeil<br>1-jan-21 | Prijspeil<br>1-jan-22 |           |
| Grondgebonden               | € 386                 | € 396                 | /m2 kavel |
| Appartementen               | € 160                 | € 164                 | /m2 BVO   |

#### 1.4 Maatschappelijke voorzieningen

De vaste grondprijzen voor niet-commerciële maatschappelijk voorzieningen zijn geïndexeerd over de jaren 2020 en 2021. De nieuwe vaste grondprijs per 1 januari 2022 voor maatschappelijke voorzieningen zónder winstoogmerk bedraagt € 177,- per vierkante meter grond. De nieuwe vaste grondprijs per 1 januari 2022 voor onbebouwde gronden bedraagt € 52,- per vierkante meter grond. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk is marktconform, met een minimum van € 177,- per vierkante meter grond. Hieronder is dit weergegeven in een tabel.

| <b>Maatschappelijke voorzieningen</b>              |                       |                       |           |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
|                                                    | Prijspeil<br>1-jan-20 | Prijspeil<br>1-jan-22 |           |
| Zonder winstoogmerk                                | € 170                 | € 177                 | /m2 kavel |
| Met winstoogmerk; <i>marktconform met minimum:</i> | € 170                 | € 177                 | /m2 kavel |
| Onbebouwde gronden                                 | € 50                  | € 52                  | /m2 kavel |

#### 1.5 Snippergroen

De vaste prijzen in relatie tot snippergroen zijn geïndexeerd over de jaren 2020 en 2021. De nieuwe vaste vergoeding bij een aanvraag tot verkoop snippergroen bedraagt nu € 260,- per aanvraag. Percelen snippergroen groter dan 100 vierkante meter worden marktconform (taxatie) verkocht, met een nieuwe minimale verkoopsom van € 1.561,-.

Verkoop van percelen snippergroen kleiner dan 100 vierkante meter vindt plaats op basis van gedifferentieerde vaste grondprijzen per wijk. Ook deze zijn geïndexeerd over 2020 en 2021. De nieuwe gedifferentieerde vaste grondprijzen per wijk zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

| <b>Snippergroen</b>                             |                       |                       |     |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
|                                                 | Prijspeil<br>1-jan-20 | Prijspeil<br>1-jan-22 |     |
| Vaste vergoeding (administratieve kosten)       | € 250                 | € 260                 |     |
| Minimale verkoopsom (> 100 m2)                  | € 1.500               | € 1.561               |     |
| <i>Gedifferentieerde grondprijzen per wijk:</i> |                       |                       |     |
| Centrum                                         | € 150                 | € 156                 | /m2 |
| Hilversumse Meent                               | € 180                 | € 187                 | /m2 |
| Noordoost                                       | € 180                 | € 187                 | /m2 |
| Oost                                            | € 165                 | € 172                 | /m2 |
| Noordwest                                       | € 195                 | € 203                 | /m2 |
| Zuidoost                                        | € 180                 | € 187                 | /m2 |
| Zuid                                            | € 165                 | € 172                 | /m2 |
| Zuidwest                                        | € 165                 | € 172                 | /m2 |

## 1.6 Middeldure huurwoningen

De maximale huurprijzen van middeldure huurwoningen zijn vastgesteld in 2020 en worden geïndexeerd over 2020 en 2021. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt € 936,- per maand. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen plus bedraagt € 1.144,- per maand.

| <b>Middeldure huur</b> |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Prijspeil | Prijspeil |
|                        | 1-jan-20  | 1-jan-22  |
| Middenhuur             | € 900     | € 936     |
| Middenhuur plus        | € 1.100   | € 1.144   |