Hilversum Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	1248657
afdelingsnaam:	
steller:	Tim Dijkhuijs
telefoonnummer	06 33318171
onderwerp:	Grond- en huurprijzenbrief 2023

Voorstel

1. De grond- en huurprijzenbrief 2023 vast te stellen.
2. De raad middels bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.

Samenvatting

Het 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 over alle bestedingen van het CBS, die dit jaar met 10,0% hoger is dan het gemiddelde van voorgaande jaren.

Inleiding

De grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijventerrein zijn marktconform en worden residueel bepaald in Hilversum. Met de vaststelling van de uitvoeringsnota grondprijzen door de raad in september 2021 is bepaald dat grondprijzen voor sociale woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen hierop een uitzondering vormen. Voor de grondprijzen van sociale woningbouw wordt een gestandaardiseerde residuele waarde gehanteerd.

Voortkomend uit de vaststelling van de uitvoeringsnota grondprijzen is het college gemandateerd om elk jaar de gedifferentieerde en geïndexeerde grondprijzen voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen vast te stellen met een nieuwe grondprijzenbrief. Zoals met de uitvoeringsnota grondprijzen is bepaald, gebeurt dit aan de hand van de consumentenprijsindex over alle bestedingen van het CBS, die dit jaar met 10,0% hoger is dan het gemiddelde van voorgaande jaren.

In de doelgroepenverordening is afgesproken wat de maximale aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning is. 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.

Probleemstelling/doel

Doelstelling is om middels een nieuwe grond- en huurprijzenbrief de grondprijzen voor het jaar 2023 vast te stellen ten behoeve van sociale woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen en de prijzen voor middeldure huurwoningen aan de raad te communiceren.

Argumenten

1.1 Door vaststelling van de grond- en huurprijzenbrief wordt voldaan aan artikel 16 BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), het verantwoorden van het gevoerde en te voeren grondbeleid.

Door informatie over de grondprijzen in een brief te verstrekken wordt het grondprijsbeleid transparant.

1.2 Er wordt uitvoering gegeven aan bestaand grondbeleid.

De grond- en huurprijzenbrief 2023 is de uitvoering van het huidige grondbeleid, dat bepaalt dat de gemeente Hilversum afwijkende (niet marktconforme prijzen) hanteert voor deze uitzonderingen.

1.3 Indexatie op basis van de consumentenprijsindex van de grondprijzen en vaststelling hiervan door het college is conform de door de raad vastgestelde uitvoeringsnota grondprijzen.

Kanttekeningen

1.1 Het college is niet expliciet gemandateerd om de geïndexeerde maximale aanvangshuurprijzen voor middeldure huurwoningen vast te stellen.

In de doelgroepenverordening staat slechts dat de prijzen geïndexeerd worden met de consumentenprijsindex. Middels deze Grond- en Huurprijzenbrief worden de prijzen voor middeldure huurwoningen aan de raad gecommuniceerd, deze hoeven niet jaarlijks te worden vastgesteld, in tegenstelling tot de grondprijzen waarvoor wel jaarlijks nieuwe prijzen worden vastgesteld.

1.2 De indexatie is met 10,0% hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren.

Financiën, middelen & capaciteit

Dit wordt verwerkt in de grondexploitaties bij de actualisatie van de grondexploitaties 2023, welke in het tweede kwartaal van 2023 aan de raad zal worden aangeboden.

Uitvoering

De grondprijzenbrief 2023 zal gepubliceerd worden op de gemeentelijk website.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P. Torres Barrera Dr. Ir. G. M. van den Top

Bijlage(n)

1. Grond- en huurprijzenbrief 2023