

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1248657
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023-05
Portefeuillehouder	A.R.C. Scheepers	Datum	11 januari 2023
Informatie bij	T. Dijkhuijs	Tel. nr.	(06) 33318171

Onderwerp

Grond- en huurprijzenbrief 2023

Kernboodschap

Het college heeft de grond- en huurprijzenbrief 2023 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 over alle bestedingen van het CBS.

Aanleiding

De grond- en huurprijzenbrief 2023 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 over alle bestedingen van het CBS.

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 2023.

Vervolgtraject

Eind 2023 zal de grond- en huurprijzenbrief 2024 opgesteld worden.

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

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 31 januari 2023.

Grond- en huurprijzenbrief 2023

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 over alle bestedingen van het CBS.

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, zijn geïndexeerd vastgesteld in Grond- en huurprijzenbrief 2022. Deze moeten dus geïndexeerd worden over het jaar 2022.

Onderstaande tabel geeft de jaarindexatie voor 2022.

Consumentenprijsindex "alle huishoudens"	
Jaar	Jaarindexatie
2022	10,0%

bron: CBS

1.3 Sociale huurwoningen

De gestandaardiseerde residuele grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn geïndexeerd over het jaar 2022. De nieuwe grondprijs per 1 januari 2023 voor eengezinswoningen in de sociale huur is € 436,- per vierkante meter grond. De nieuwe grondprijs per 1 januari 2023 voor appartementen in de sociale huur bedraagt € 181,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO). Hieronder is dit in een tabel weergegeven.

Sociale huurwoningen			
	Prijspeil 1-jan-22	Prijspeil 1-jan-23	
Grondgebonden	€ 396	€ 436	/m2 kavel
Appartementen	€ 164	€ 181	/m2 BVO

1.4 Maatschappelijke voorzieningen

De vaste grondprijzen voor niet-commerciële maatschappelijk voorzieningen zijn geïndexeerd over 2022. De nieuwe vaste grondprijs per 1 januari 2023 voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk bedraagt € 195,- per vierkante meter grond. De nieuwe vaste grondprijs per 1 januari 2023 voor

onbebouwde gronden bedraagt € 57,- per vierkante meter grond. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk is marktconform, met een minimum van € 195,- per vierkante meter grond. Hieronder is dit weergegeven in een tabel.

Maatschappelijke voorzieningen			
	Prijspeil 1-jan-22	Prijspeil 1-jan-23	
Zonder winstoogmerk	€ 177	€ 195	/m2 kavel
Met winstoogmerk; <i>marktconform met minimum:</i>	€ 177	€ 195	/m2 kavel
Onbebouwde gronden	€ 52	€ 57	/m2 kavel

1.5 Snippergroen

De vaste prijzen in relatie tot snippergroen zijn geïndexeerd over 2022. De nieuwe vaste vergoeding bij een aanvraag tot verkoop snippergroen bedraagt nu € 286,- per aanvraag. Percelen snippergroen groter dan 100 vierkante meter worden marktconform (taxatie) verkocht, met een nieuwe minimale verkoopsom van € 1.717,-.

Verkoop van percelen snippergroen kleiner dan 100 vierkante meter vindt plaats op basis van gedifferentieerde vaste grondprijzen per wijk. Ook deze zijn geïndexeerd over 2022. De nieuwe gedifferentieerde vaste grondprijzen per wijk zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Snippergroen			
	Prijspeil 1-jan-22	Prijspeil 1-jan-23	
Vaste vergoeding (administratieve kosten)	€ 260	€ 286	
Minimale verkoopsom (> 100 m2)	€ 1.561	€ 1.717	
<i>Gedifferentieerde grondprijzen per wijk:</i>			
Centrum	€ 156	€ 172	/m2
Hilversumse Meent	€ 187	€ 206	/m2
Noordoost	€ 187	€ 206	/m2
Oost	€ 172	€ 189	/m2
Noordwest	€ 203	€ 223	/m2
Zuidoost	€ 187	€ 206	/m2
Zuid	€ 172	€ 189	/m2
Zuidwest	€ 172	€ 189	/m2

1.6 Middeldure huurwoningen

De maximale huurprijzen van middeldure huurwoningen zijn vastgesteld in 2022 en worden geïndexeerd over 2022. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt € 1030,- per maand. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen plus bedraagt € 1.259,- per maand.

Middeldure huur		
	Prijspeil	Prijspeil
	1-jan-22	1-jan-23
Middenhuur	€ 936	€ 1.030
Middenhuur plus	€ 1.144	€ 1.259