

Grond- en huurprijzenbrief 2024

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. Deze Uitwerkingsnota Grondprijzen wordt eens in de 4 jaar geëvalueerd, de eerstvolgende evaluatie staat gepland in 2025. De grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijventerrein zijn marktconform en worden residueel bepaald. Ondanks de dalende residuele grondwaarden als gevolg van dalende opbrengsten en stijgende bouwkosten, blijkt uit onderzoek van het Financieel Dagblad in samenwerking met Stec Groep dat gemeenten over 2023 en 2024 in veel gevallen hun grondprijzen verhogen. 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 (CPI) 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 het type middeldure huurwoning en maximaal € 1.100,- voor het type middeldure huurwoning plus. Tevens is in de doelgroepenverordening afgesproken dat ook deze aanvangshuurprijs jaarlijks geïndexeerd wordt met de CPI. De recente wijziging van de doelgroepenverordening in 2023 leidt niet tot veranderingen van dit beleid, zodoende blijft de indexatie met de CPI van toepassing.

1.2 Consumentenprijsindex

De vaste grondprijzen zoals deze met de uitvoeringsnota grondprijzen zijn vastgesteld, zijn in 2022 geïndexeerd vastgesteld in Grond- en huurprijzenbrief 2023. Deze moeten dus over 2023 opnieuw geïndexeerd worden voor het jaar 2024.

Onderstaande tabel geeft de jaarindexatie over 2023, ter behoeve van de Grond- en huurprijzenbrief 2024. De CPI over het afgelopen jaar wordt gehanteerd om de nieuwe prijzen voor 2024 vast te stellen.

Consumentenprijsindex "alle huishoudens"	
Jaar	Jaarindexatie
2023	3,84%

bron: CBS

Deze indexatie resulteert in de volgende grond- en huurprijzen over 2024:

Type	Omschrijving	Grondprijs	Per	Prijsstelling
Woningen				
Sociale huur grondgebonden	Maandhuur van ≤ €808,06	€ 453	/ m ² kavel	Kosten koper
Sociale huur appartement	Maandhuur van ≤ €808,06	€ 188	/ m ² BVO	Kosten koper
Midden huur	Maximale huurprijs	€ 1.069	per maand	NVT
Midden huur plus	Maximale huurprijs	€ 1.307	per maand	NVT
Maatschappelijke voorzieningen				
Zonder winstoogmerk	Kerk, zorg, scholen, etc.	€ 202	/ m ² kavel	Kosten koper
Met winstoogmerk, <i>marktconform met minimum</i>	Bedrijven, horeca, kantoren	€ 202	/ m ² kavel	Kosten koper
Onbebouwde gronden	Kale bouwgrond	€ 59	/ m ² kavel	Kosten koper
Snippergroen				
Vaste vergoeding	(administratieve kosten)	€ 297	per aanvraag	NVT
Minimale verkoopsom	(> 100 m ²)	€ 17.825	NVT	NVT
<i>Gedifferentieerde grondprijzen snippergroen per wijk:</i>				
Centrum	NVT	€ 178	/m ²	Kosten koper
Hilversumse Meent	NVT	€ 214	/m ²	Kosten koper
Noordoost	NVT	€ 214	/m ²	Kosten koper
Oost	NVT	€ 196	/m ²	Kosten koper
Noordwest	NVT	€ 232	/m ²	Kosten koper
Zuidoost	NVT	€ 214	/m ²	Kosten koper
Zuid	NVT	€ 196	/m ²	Kosten koper
Zuidwest	NVT	€ 196	/m ²	Kosten koper

Het vervolg van deze brief zal de grondprijzen verder toelichten.

2.1 Sociale huurwoningen

De gestandaardiseerde residuele grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn geïndexeerd over het jaar 2023. De nieuwe grondprijs per 1 januari 2024 voor eengezinswoningen in de sociale huur is € 453,- per vierkante meter kavel. De nieuwe grondprijs per 1 januari 2024 voor appartementen in de sociale huur bedraagt € 188,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO). Hieronder is dit in een tabel weergegeven met daarin ook een vergelijking met de prijzen over 2023.

Sociale huurwoningen			
	Prijspeil 1-jan-23	Prijspeil 1-jan-24	
Grondgebonden	€ 436	€ 453	/m ² kavel
Appartementen	€ 181	€ 188	/m ² BVO

2.2 Maatschappelijke voorzieningen

De vaste grondprijzen voor niet-commerciële maatschappelijk voorzieningen zijn geïndexeerd over 2023. De nieuwe vaste grondprijs per 1 januari 2024 voor maatschappelijke voorzieningen zónder winstoogmerk bedraagt € 202,- per vierkante meter grond. De nieuwe vaste grondprijs per 1 januari 2024 voor onbebouwde gronden bedraagt € 59,- per vierkante meter kavel. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk is marktconform, met een minimum van € 202,-

per vierkante meter kavel. Hieronder is dit in een tabel weergegeven met daarin ook een vergelijking met de prijzen over 2023.

Maatschappelijke voorzieningen			
	Prijspeil 1-jan-23	Prijspeil 1-jan-24	
Zonder winstoogmerk	€ 195	€ 202	/m2 kavel
Met winstoogmerk; <i>marktconform met minimum:</i>	€ 195	€ 202	/m2 kavel
Onbebouwde gronden	€ 57	€ 59	/m2 kavel

2.3 Snippergroen

De vaste prijzen in relatie tot snippergroen zijn geïndexeerd over 2023. De nieuwe vaste vergoeding bij een aanvraag tot verkoop snippergroen bedraagt nu € 297,- per aanvraag. Percelen snippergroen groter dan 100 vierkante meter worden marktconform (taxatie) verkocht, met een nieuwe minimale verkoopsom van € 17.825,-.

Verkoop van percelen snippergroen kleiner dan 100 vierkante meter vindt plaats op basis van gedifferentieerde vaste grondprijzen per wijk. Ook deze zijn geïndexeerd over 2023. De nieuwe gedifferentieerde vaste grondprijzen per wijk zijn opgenomen in de onderstaande tabel, met daarbij een vergelijking met de vastgestelde prijzen over 2023.

Snippergroen			
	Prijspeil 1-jan-23	Prijspeil 1-jan-24	
Vaste vergoeding (administratieve kosten)	€ 286	€ 297	
Minimale verkoopsom (> 100 m2)	€ 17.166	€ 17.815	
<i>Gedifferentieerde grondprijzen per wijk:</i>			
Centrum	€ 172	€ 178	/m2
Hilversumse Meent	€ 206	€ 214	/m2
Noordoost	€ 206	€ 214	/m2
Oost	€ 189	€ 196	/m2
Noordwest	€ 223	€ 232	/m2
Zuidoost	€ 206	€ 214	/m2
Zuid	€ 189	€ 196	/m2
Zuidwest	€ 189	€ 196	/m2

2.4 Middeldure huurwoningen

De maximale huurprijzen van middeldure huurwoningen zijn vastgesteld in 2023 en worden geïndexeerd over 2023. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt € 1.069,- per maand. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen plus bedraagt € 1.307,- per maand.

Middeldure huur			
	Idexatie met	Prijspeil	Prijspeil
		1-jan-23	1-jan-24
Middenhuur	CBS - CPI	€ 1.030	€ 1.069
Middenhuur plus	CBS - CPI	€ 1.259	€ 1.306